

Journal of Islamic Law Research

پژوهش‌نامه حقوق اسلامی

An Analysis of the Jurisprudential Foundations of
Municipal Civil Liability in Building Collapse Incidents

Authors: Sajjad Rasouli Jazi | Pegah Sarmadi |
Mohammad Nazari Nodushan

Stable URL: <https://doi.org/10.30497/law.2025.247717.3703>

واکاوی مبانی مسئولیت مدنی شهرداری‌ها در حوادث فروریزش ساختمان

نویسندگان: سجاد رسولی جزی | پگاه سارمدی | محمد نظری ندوشن

پیوند دائمی: <https://doi.org/10.30497/law.2025.247717.3703>



Copyright 2026 The Author(s).

Published by *Imam Sadiq University*, Tehran, Iran.

This work is fully Open Access under the Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International (CC BY-NC 4.0) license, allowing non-commercial use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited and not modified. *Islamic Law Research* strictly follows the ethical guidelines of the Committee on Publication Ethics (COPE), which all readers, authors, reviewers, and editors are expected to observe and uphold.

An Analysis of the Jurisprudential Foundations of Municipal Civil Liability in Building Collapse Incidents

Sajjad Rasouli Jazi • PhD in Private Law, Faculty of Theology and Islamic Studies, Meybod University, Meybod, Iran. sajjad85jazi@gmail.com

Pegah Sarmadi • Assistant Professor, Department of Law, Faculty of Theology and Islamic Studies, Meybod University, Meybod, Iran. (Corresponding Author)
pegahsarmadi@meybod.ac.ir

Mohammad Nazari Nodushan • Assistant Professor, Department of Jurisprudence and Islamic Law, Faculty of Theology and Islamic Studies, Meybod University, Meybod, Iran.
nazari@meybod.ac.ir

Abstract

Context & Objective: The construction sector in Iran is entangled in numerous legal complications, particularly concerning unauthorized developments and structural safety. Article 100 of the Iranian Municipal Law lacks a criminal enforcement framework, and the National Building Regulations suffer from weak compliance mechanisms. These legal shortcomings have resulted in a widespread failure of municipalities to prevent illegal construction, further exacerbated by financial motivations tied to violation fines, creating an institutional conflict of interest. These deficiencies significantly contribute to incidents involving building collapses. This article aims to investigate the jurisprudential foundations and the civil liability of municipalities in such events. The core research question explores the nature and scope of municipal civil liability in light of Islamic legal principles and Iranian legal practice.

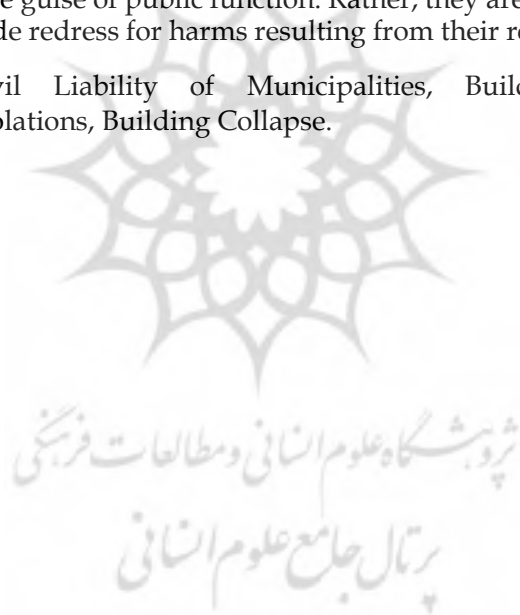
Method & Approach: This study employs a doctrinal methodology combined with an inductive analytical approach. It systematically examines Islamic jurisprudential sources, statutory provisions, and judicial precedents in Iran to identify the normative and legal bases for municipal responsibility.



Findings: The analysis indicates that fragmented legislation, weak enforcement mechanisms, and insufficient regulatory clarity are pivotal factors in the failure of key stakeholders—including property owners, contractors, and municipal bodies—to meet their legal and regulatory responsibilities. These issues create conditions conducive to misconduct and neglect. Moreover, traditional defenses such as the non-liability of trustees and public interest arguments do not hold uniformly in cases involving municipal inaction or misconduct. Instead, principles like *la-zarar* (no harm), *itlaf* (destruction), and *tasbib* (causation) are more directly applicable in holding municipalities accountable.

Conclusion: The study concludes that municipalities, by virtue of their regulatory role and legal identity, bear civil liability for damages resulting from building collapses when their failure to enforce construction laws contributes to such events. Relying on Islamic jurisprudential doctrines such as *wilayat al-hakim* (governmental guardianship), public order, and foundational principles of justice and equity, the research asserts that municipal entities cannot evade liability under the guise of public function. Rather, they are legally and morally obliged to provide redress for harms resulting from their regulatory failures.

Keywords: Civil Liability of Municipalities, Building Construction, Construction Violations, Building Collapse.



واکاوی مبانی مسئولیت مدنی شهرداری‌ها در حوادث فروریزش ساختمان

سجاد رسولی جزی • دانش‌آموخته دکتری حقوق خصوصی، دانشکده الهیات و معارف اسلامی، دانشگاه میبد، میبد، ایران.

sajjad85jazi@gmail.com

پگاه سرمادی • استادیار، گروه حقوق، دانشکده الهیات و معارف اسلامی، دانشگاه میبد، میبد، ایران. (نویسنده مسئول)

pegahsarmadi@meybod.ac.ir

محمد نظری ندوشن • استادیار، گروه فقه و حقوق اسلامی، دانشکده الهیات و معارف اسلامی، دانشگاه میبد، میبد، ایران.

nazari@meybod.ac.ir

چکیده

صنعت ساختمان‌سازی با چالش‌های گوناگون حقوقی دست به گریبان است. قانونگذار ایرانی درباره تخلفات موضوع ماده ۱۰۰ قانون شهرداری رویکرد جرم‌انگارانه نداشته و از طرفی ضمانت اجرای مناسبی نیز برای ایفای به‌موقع تعهدات ناشی از مقررات ملی ساختمان در نظر نگرفته است. این کاستی‌ها، موجب شده تا مسئولان شهرداری‌ها وظایف قانونی خود در راستای جلوگیری از ساخت‌وسازهای غیرمجاز را به‌درستی انجام نداده و سودجویی از جریمه‌های تخلفات ساختمانی موجب تعارض منافع شهرداری گردد. غفلت قانونگذار و تعارض منافع پیش‌گفته، نقش مهمی در حوادث ساختمانی داشته و خواهد داشت. در این مقاله، با روش توصیفی تحلیلی به این پرسش پاسخ داده شده است که چالش‌های فقهی و حقوقی مسئولیت مدنی شهرداری در خسارات ناشی از ریزش ساختمان‌ها چیست و مبانی آن کدام است؟ مطالعه نصوص فقهی و حقوقی و همچنین رویه قضائی، نشان می‌دهد که نقص و پراکندگی قوانین، ضمانت اجرای ناکارآمد و عدم مقررگذاری کافی، از مهم‌ترین علل به‌وجود آمدن وضع موجود به شمار می‌روند. عوامل یادشده ایفای به‌موقع تعهدات قانونی، قضایی و اجرایی مالکان، پیمانکاران و بسیاری از سازمان‌ها را تحت تأثیر قرار داده و بستر مناسبی برای ارتکاب تخلف، ترک فعل و جرایم ارتكابی توسط شهرداری‌ها شده است. در خصوص مبانی این مسئولیت می‌توان گفت که ادله‌ای چون قاعده احسان، عدم ضمان امین و تقدم منفعت عمومی که مخالفان ضمان شهرداری به آن استناد می‌کنند، در همه فروض مقبول نیست. از این‌رو، در بحث حاضر ادله خاص ضمان یعنی قاعده لاضرر، اتلاف و تسبیب مقدم انگاشته شده است. بر پایه مبانی متعددی مانند قاعده ولایت حاکم، نظم عمومی و اصل عدل و انصاف، شهرداری چون سایر اشخاص مسئول جبران خسارات وارده خواهد بود.

واژگان کلیدی: مسئولیت مدنی شهرداری، ساختمان‌سازی، تخلفات ساختمانی، فروریزش ساختمان.



مقدمه

همان‌گونه که ایفای به موقع تعهدات شهرداری منجر به توسعه عدالت در هر شهر می‌شود، وجود هرگونه چالش حقوقی حل‌نشده در حوزه‌های تقنینی، قضایی و اجرایی نیز باعث ارتکاب تخلف و ترک فعل از سوی این نهاد می‌شود. در واقع، تعدد قوانین و مقررات منجر به سردرگمی مسئولین مربوط در ایفای تعهدات خدماتی، عمرانی و رفاهی شده است و به دلیل فقدان مقررگذاری لازم، ضمانت اجراهای قانونی بازدارنده کارآمد نیستند. خلاءهای تقنینی باعث افزایش سهل‌انگاری یا ترک فعل در وظایف قانونی و کسب منفعت و سودجویی در جلوگیری از تخلفات شده است. حوادثی مانند آتش‌سوزی و تخریب ساختمان پلاسکوی تهران و ریزش ساختمان متروپل آبادان را می‌توان یکی از آثار تخلفات گفته‌شده دانست. اکنون مسئله این است که چالش‌های فقهی و حقوقی مسئولیت مدنی شهرداری در حوادث ریزش ساختمان چیست و مبانی آن کدام است؟ هدف پژوهش حاضر، ریشه‌یابی تخلفات و جرائم ارتكابی شهرداری با معرفی راهکارهایی است که در بسیاری از موارد، آسیب‌ها و خسارات جانی و مالی مشابهی را به دنبال داشته است. در این پژوهش، پس از بیان ماهیت حقوقی شهرداری و بررسی علل وقوع حوادث ریزش ساختمان‌ها، مبانی مسئولیت مدنی آن به همراه ادله موافقین و مخالفین بررسی شده و در بخش آخر چالش‌های قانونی، قضایی و اجرایی مربوطه، به نحو مستدل تحلیل خواهد شد.

پیشینه پژوهش: پژوهشگران تلاش کرده‌اند راهکارهایی برای حل مشکلات شهرداری و رفع چالش‌ها ارائه کنند، اما از ریشه‌یابی و آسیب‌شناسی خلاءهای تقنینی مغفول مانده و پیامدهای حقوقی و اجتماعی این چالش‌ها را بحث نکرده‌اند. برای مثال، در پایان‌نامه با عنوان شناسایی چالش‌های پیش روی شهرداری‌ها (مطالعه موردی: شهرداری کاشان) اثر محمدعلی پیراسته (۱۳۹۹)، بر چالش‌های مدیریتی و اداری این نهاد بدون توجه کافی به ناکارآمدی قوانین تأکید شده است. همچنین در پایان‌نامه مسئولیت مدنی شهرداری‌ها اثر سیدعباس حسینی (۱۳۸۰)، صرفاً مستندات ضمان تحلیل شده و به آسیب‌شناسی قوانین مسقط ضامن و سوءاستفاده از امتیازات تقنینی ورود نشده است. در مقاله «معایب، معضلات و مشکلات حقوقی شهرداری‌ها در ایران» اثر نوذری‌زاده و همکاران نیز به یکی از چالش‌های تقنینی یعنی تنوع اختیارات و مسئولیت‌ها بر اساس قوانین شهرداری‌ها اشاره شده و آثار و پیامدهای حقوقی و اجتماعی این چالش بحث نشده است (نوذری‌زاده و همکاران، ۱۳۹۵، ص. ۱۵۷). وجه تفاوت این مقاله با پژوهش‌های مذکور این

است که در مقاله حاضر، پیامدهای چالش‌های حقوقی ضمن آسیب‌شناسی تقنینی مسئولیت مدنی شهرداری‌ها در حوزه‌های قضایی و اجرایی مدلل خواهد شد.

روش پژوهش: این پژوهش با روش توصیفی-تحلیلی به صورت اسنادی و رجوع گسترده به متون قانونی، اقوال فقها و حقوق‌دانان و تقریر و نقد این نظریه‌ها صورت گرفته است.

۱. ماهیت حقوقی شهرداری

شهرداری از نظر لغوی برگرفته از دو کلمه «شهر» و «داری» بوده که داری به معنی اداره و مدیریت و «شهر» به جایی که دارای شهرداری باشد، اطلاق می‌شود و شهرداری همان سازمان اداره شهر است (رضایی‌زاده، ۱۳۹۰، ص. ۱۹۶).^۱ شهرداری مؤسسه عمومی غیردولتی و برخوردار از شخصیت حقوقی مستقل است که بر پایه نظام عدم تمرکز محلی در حدود وظایف و تکالیف محوله از سوی قانون‌گذار در محدوده شهر و در چهارچوب بودجه و برنامه مصوب با لحاظ قوانین و مقررات موضوعه، اقدام به ارائه خدمات شهری و اداره بخشی از امور محلی شهر زیر نظر شورای شهر و با هماهنگی وزارت کشور می‌کند (رستمی و عامری، ۱۳۹۵، ص. ۱۴۱). بر اساس ماده ۳ قانون شهرداری، شهرداری دارای شخصیت حقوقی است. تصریح به شخصیت حقوقی شهرداری با توجه به اینکه اجزای دولت خود دارای شخصیت حقوقی نیستند (صمیمی و حاجی‌پور کندرود، ۱۳۹۷، ص ۴۵)، به معنای استقلال و انفکاک شخصیت حقوقی شهرداری از شخصیت حقوقی دولت است. همچنین، شهرداری یک سازمان عمومی و از اجزای حاکمیت است، اما در زمره هیچ‌یک از قوای سه‌گانه مقننه، مجریه و قضائیه محسوب نمی‌شود.

۲. بررسی علل وقوع حوادث ریزش ساختمان

عوامل انسانی مثل تخلفات مالکان و پیمان‌کاران با علل حقوقی مانند چالش‌های قانونی ایفای به موقع تعهدات شهرداری‌ها، نه تنها به میزان قابل توجهی در خرابی و ریزش ساختمان‌ها به عنوان

۱. از حیث مفهومی، این واژه از ریشه لاتین «Municipality» به معنی جمیع سکنه یک محل که برای منافع مشترک کنار هم جمع شده‌اند، اقتباس شده است.

یکی از شایع‌ترین حوادث ساختمانی نقش داشته است (دماوندی، ۱۴۰۱، ص. ۱۰۹)^۱، بلکه در اغلب موارد، آسیب‌های جانی، مالی و زیست‌محیطی ناشی از ریزش ساختمان را نیز تشدید کرده است.^۲ بر همین اساس، علل عمده ریزش ساختمان‌ها ناشی از عدم رعایت اصول و ضوابط شهرسازی و قوانین و مقررات مربوط به مسائل فنی و ایمنی ساخت ساختمان است (خلج، ۱۳۹۴، ص. ۹۲).^۳ به نظر می‌رسد برخی از علل طبیعی وقوع این نوع حوادث مانند سیل و زلزله، غیرقابل پیشگیری است، اما در همین موارد نیز با فراهم‌سازی امکانات و ایجاد بستر مناسب می‌توان بحران‌های مربوط را مدیریت کرد و حجم وسیع آسیب‌های جانی و مالی را کاهش داد. علاوه‌بر علل مذکور، ناکارآمدی تصمیمات کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری در رابطه با بقای ساختمان‌های متزلزل، چالش‌های ناشی از تخریب ساختمان‌ها به سبب فرونشست زمین، فرسودگی بنا و گودبرداری‌های غیراصولی، عدم رعایت اصول استحکام و مقاومت در ایجاد بنا مثل استفاده از مصالح نامرغوب یا ناکافی، عدم مقررده‌گذاری کافی و مناسب در بازدارندگی از تخلفات ساختمانی اعم از نقص در طراحی، اجرا و نظارت بر ساخت‌وسازها، بی‌توجهی به عواقب نقض مقررات ملی و ضوابط شهرداری، حوادث غیرمترقبه مثل انفجار و آتش‌سوزی، ناپایداری شرایط اقلیمی و تغییرات ناگهانی آب‌وهوا نیز از جمله عوامل مهم و مؤثر در وقوع حوادث ریزش

۱. برای مثال، تخلفات مالک (بنیاد مستضعفان) نسبت به نگهداری عمده از ساختمان پلاسکو، ترک فعل شهرداری تهران در اجرای به‌موقع بند ۱۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری و اجرای مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان برای تعیین روش نگهداری و بهره‌برداری ایمن و مطمئن بناهای موجود، عدم ایفای به‌موقع تکلیف قانونی وزارت کار، تعاون و رفاه اجتماعی بر اساس مواد ۸۵ و ۹۶ و ۱۰۵ قانون کار و مواد ۳، ۴ و ۵ تصویب‌نامه هیئت وزیران در خصوص بازرسی حفاظت فنی از کارگاه‌های واقع در ساختمان پلاسکو و بی‌توجهی وزارت راه و شهرسازی درباره مقررات ایمنی و ملاحظات اجرایی مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان، منجر به ریزش ساختمان پلاسکو شد:

<https://www.isna.ir/news/96011605497>

۲. برای مثال، عدم رسیدگی فوری به مصدومان و کندی روند آواربرداری و امدادرسانی در حوادث ریزش ساختمان‌های پلاسکو و متروپل:

<https://www.isna.ir/news/99103021975>

<https://www.khabaronline.ir/news/1635375>

۳. برخی از محققین، مسئولیت مدنی اشخاص دخیل در ریزش ساختمان‌ها یعنی کارفرما (دولت، طراح (مهندس مشاور)، مجری طرح (بخشی از کارفرمای دولتی)، واحد نظارت و پیمان‌کار را به‌طور جداگانه تحلیل کرده‌اند (بافنده، ۱۳۸۹، صص. ۷۹-۸۸).

ساختمان‌هاست^۱ که در ذیل همین مبحث، به‌طور جداگانه بررسی می‌شوند.

۱.۲. تخلفات ساختمانی

یکی از دلایل مهم ریزش ساختمان‌ها و حتی تحدید حقوق مالکانه، تخلفات ساختمانی است (جلیلی صدرآباد، ۱۴۰۳، ص. ۲۴).^۲ به همین جهت، برای کاهش اعمال سلاقی و عادلانه و تخصصی شدن رسیدگی به تخلفات صورت‌گرفته، کمیسیون تخصصی ماده ۱۰۰ قانون شهرداری با شخصیت حقوقی مستقل ایجاد شد که به‌عنوان حافظ منافع اجتماع شهری و مرجع صالح رسیدگی به تخلفات ساختمانی محسوب می‌شود. حسب بند ۲۴ ماده ۵۵ و ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و تبصره‌های آن^۳، مقصود از تخلفات ساختمانی، تخلفاتی مانند رعایت نشدن قوانین و مقررات و ضوابط شهرسازی، ایمنی، فنی و بهداشتی ساختمان^۴ از سوی مالک، پیمان‌کار، سازنده، ناظران، شهرداری و سایر ذی‌نفعان است که در حوزه ساخت‌وساز شهری در محدوده و حریم شهرها رخ می‌دهد (کامیار، ۱۴۰۳، ص. ۳۳۴).^۵ عدم رعایت هریک از مصادیق عمده اصول شهرسازی که با توجه به مصوبه جلسه مورخ ۱۳۷۰/۲/۹ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران باید در طرح‌های مصوب شهر تعیین تکلیف شود نیز بخشی از تخلفات است؛ مواردی مانند نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف به املاک مجاور، حداکثر ارتفاع ساختمان، منظور کردن حریم برای

1. <https://aftabnews.ir/fa/news/788080>

۲. مهم‌ترین علت تخلفات ساختمانی از سوی مالکان، رفع نیاز سکونتی است (اداره کل کمیسیون‌های ماده صد شهرداری تهران، ۱۳۸۰، ص. ۸)؛ البته در وقوع تخلفات ساختمانی عوامل اجتماعی، اقتصادی و حقوقی متعددی دخیل است مثل تشریفات طولانی اعطای پروانه و عدم وحدت رویه در صدور آن.

۳. در تبصره‌های ۲ تا ۵ ماده مذکور حداقل و حداکثر جرائمی که این کمیسیون می‌تواند در صورت عدم ضرورت قلع بنا متخلفین ساختمانی را بر اساس آن جریمه کند، تعیین شده است. همچنین، تخلفاتی از قبیل عدم رعایت اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی موضوع تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، اضافه بنای زائد بر مساحت زیربنای مندرج در پروانه ساختمانی موضوع تبصره‌های ۲ و ۳ ماده مذکور، احداث بنا بدون پروانه موضوع تبصره ۴ این ماده، عدم احداث پارکینگ یا غیرقابل استفاده بودن پارکینگ موضوع تبصره ۵ و تجاوز به معابر شهر موضوع تبصره ۶ ماده مذکور است.

۴. در خصوص عدم رعایت اصول فنی، بهداشتی و شهرسازی، آرای متعددی علیه شهرداری در محاکم صادر شده است (کامیار، ۱۴۰۳، ص. ۲۹۶).

۵. برای توضیحات بیشتر ر.ک. به: عباس‌زاده، عبدالرضا (۱۳۸۹). کمیسیون ماده صد قانون شهرداری. معاونت آموزشی پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور.

ساختمان‌های خاص که به لحاظ امنیتی یا بهداشتی وجود حریم برای آن‌ها لازم است، میزان پیش‌آمدگی ساختمان در ملک یا در معبر عمومی و حداقل ابعاد حیاط. همچنین، عدم اجرای آرای کمیسیون ماده ۱۰۰ مبنی بر جلوگیری از ساخت‌وساز، حکم به قلع (تخریب) بنای احدائی، الزام مالک یا ذی‌نفع به اصلاح و ایجاد تغییرات در بنای احدائی، رأی به وصول جریمه متناسب با نوع تخلف، عدم رعایت اصول فنی سازه‌ای و استحکام بنا، عدم رعایت الزامات ساختمانی جهت استفاده معلولان، سالمندان و ناتوانان جسمی-حرکتی، عدم رعایت ضوابط عایق‌بندی مربوط به بهینه‌سازی مصرف انرژی و تنظیم صدا و عدم رعایت اصل ایمنی و مقابله با حریق یا خاک‌برداری‌های غیراصولی که در قوانین دیگری مثل مقررات ملی ساختمان ازجمله تکالیف سازندگان ساختمان‌هاست، بخش دیگری از تخلفات ساختمانی است.^۱ در خصوص مسئولیت مدنی ناشی از تخلفات ساختمانی بر مبنای ماده ۵۱۷ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲ و نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضائیه به شماره ۱۰۳۰/۹۶/۷ مورخ ۱۳۹۶/۵/۴، به نظر می‌رسد که صرف تخلفات ساختمانی مذکور موجب استحقاق همسایه‌گان برای مطالبه خسارت و طرح دعوی مسئولیت مدنی نیست، اما چنانچه تخلفات صورت گرفته از مصادیق تصرفات غیرمتعارف بوده و موجب ضرر دیگران شده باشد، خسارت وارد شده با لحاظ مقررات ماده ۱۳۲ قانون مدنی و ماده ۱ قانون مسئولیت مدنی از کسی که عمل مذکور مستند به اوست، قابل مطالبه است.^۲ لازم به ذکر است که عدم توجه به گزارش مهندس ناظر مبنی بر استحکام بنا ازجمله دلایل

۱. برای اطلاع از ضمانت اجرای تکالیف مذکور یا برخورد شهرداری و مجازات تخلفات صورت گرفته ر. ک به: جلیلی صدرآباد، ۱۴۰۳، ص. ۳۱. بخش دیگری از تخلفات شامل عدم نظارت شهرداری‌ها بر عملیات ساختمانی و جلوگیری از بناهای بدون پروانه، عدم انطباق ساختمان‌ها با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه‌ها و محاسبات فنی از سوی مهندسان ناظر موضوع تبصره ۳ قانون الحاق ۶ تبصره به ماده ۱۰۰ قانون شهرداری در سال ۱۳۵۵ و عدم توجه به گزارش مهندس ناظر به استحکام بناست.

۲. ماده ۵۱۷ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲ در این خصوص مقرر داشته است که «اگر مالک یا کسی که عهده‌دار احداث ملکی است، بنایی را به‌نحو مجاز بسازد یا بالکن و مانند آن را با رعایت نکات ایمنی و ضوابط فنی که در استحکام بنا لازم است در محل مجاز احداث کند و اتفاقاً موجب آسیب یا خسارت گردد، ضامن نیست. تبصره: اگر عمل غیرمجاز به‌گونه‌ای باشد که نتوان آن را به مالک مستند نمود مانند آنکه مستند به مهندسان ذی‌ربط ساختمان باشد، ضمان از مالک منتفی و کسی که عمل مذکور مستند به اوست، ضامن است».

مهمی است که منجر به بازنگری آرای کمیسیون شده و اغلب به دلیل عدم رجوع کمیسیون به کارشناس رسمی و عدم احراز تزلزل بنا، رأی‌های صادره نقض شده است (جلیلی صدرآباد، ۱۴۰۳، ص. ۴۴). برای مثال، شعبه ۳۲ دیوان عدالت اداری بیان کرده است که «در رأی کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، منعکس نشده که چه کسی عدم استحکام بنا و احتمال ریزش آن را تشخیص داده و کمیسیون مکلف بود پس از اخذ نظریه کارشناسی، مبادرت به صدور رأی می‌کرد که دعوی مطروحه را وارد تشخیص [داده] و رأی معترض‌عنه را نقض و مقرر می‌دارد کمیسیون هم عرض با در نظر گرفتن مراتب فوق، طبق مقررات قانونی مجدداً به موضوع رسیدگی کند»^۱.

۲.۲. ناکارآمدی مصوبات کمیسیون ماده ۱۰۰

طبق ماده ۱۰۰ قانون شهرداری^۲ و به موجب تبصره ۲ ماده ۷ مصوبه شورای عالی اداری به شماره ۱۶۵۵/دش مورخ ۱۳۷۱/۸/۱۹، مسئول نظارت بر حسن جریان امور و کنترل‌های لازم بر ساخت‌وسازها و مرجع اصلی تشخیص و جلوگیری از تخلفات ساختمانی، شهرداری است که بر اساس تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون مذکور، از طریق کمیسیون‌هایی مرکب از نماینده وزارت کشور به انتخاب وزیر کشور و یکی از قضات دادگستری به انتخاب وزیر دادگستری و یکی از اعضای انجمن شهر به انتخاب انجمن، اقدام به تعیین تکلیف تخلفات صورت گرفته می‌شود^۳. امروزه با رشد

۱. دادنامه شماره ۳۲/۹۱۱۳۹۴ دیوان عدالت اداری. برای توضیحات بیشتر رک به: شرح شریفی و همکاران، ۱۴۰۰، ص. ۴۵۰.

۲. این ماده مقرر داشته است که «مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان، از شهرداری پروانه اخذ نمایند. شهرداری می‌تواند از عملیات ساختمانی ساختمان‌های بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه به وسیله مأمورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیرمحصور واقع باشد، جلوگیری نماید».

۳. در تبصره ۲ ماده مذکور (اصلاحی ۱۳۵۸/۶/۲۷) مقرر شده است «در مورد اضافه‌بنای زائد بر مساحت زیربنای مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی مسکونی، کمیسیون می‌تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه‌بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی (در بر خیابان‌های اصلی یا خیابان‌های فرعی و یا کوچه بن‌باز یا بن‌بست) رأی به اخذ جریمه‌ای که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجادشده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد، تعیین و شهرداری مکلف است بر اساس آن، نسبت به وصول جریمه اقدام نماید... در صورتی که ذی‌نفع از پرداخت جریمه خودداری نمود، شهرداری

شهرنشینی و افزایش تقاضا در صنعت ساخت‌وساز، تخلفات ساختمانی نیز به صورت تصاعدی در حال افزایش است که در برخی موارد شکل تعدی و تعرض به حقوق عمومی شهروندان به خود گرفته و باعث عدم کفایت امکانات خدماتی مانند سیستم فاضلاب، برق و آب، افزایش تعداد طبقات و بی‌نظمی در سیمای شهری، ازدحام جمعیت و افزایش ترافیک، شکل‌گیری تراکم‌ها و کاربری‌های غیرمجاز و عدم تعادل در توزیع کاربری‌ها شده است.^۱ از سوی دیگر، چالش‌های حقوقی حل‌نشده این کمیسیون از قبیل کند بودن رسیدگی به پرونده‌ها و فقدان آیین دادرسی واحد به جهت تفسیرپذیر بودن و عدم صراحت و صدور برخی آرای متعارض، تطهیر و مشروع‌سازی تخلفات با تصویب قوانین و آیین‌نامه‌های دیگر^۲، عدم رعایت برخی از اصول دادرسی منصفانه مثل عدم رعایت اصل تناظر و امکان فرصت دفاع^۳، عدم بازدارندگی قانونی، پایین بودن نرخ جریمه‌ها، تعارض منافع شهرداری و کسب منفعت و سودجویی از جریمه‌ها و عدم رویکرد جرم‌انگارانه به تخلفات ماده ۱۰۰^۴ نیز باعث ناکارآمدی تصمیمات آن و بروز حوادث ساختمانی شده است.^۵ علاوه بر موارد مذکور، پایین بودن ریسک تخلفات ساختمانی، عدم برخورداری

مکلف است مجدداً پرونده را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رأی تخریب را بنماید. کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رأی تخریب اقدام خواهد نمود».

۱. دستورالعمل مدونی در خصوص چگونگی اعمال نظارت شهرداری برای جلوگیری از تخلفات ساختمانی وجود ندارد و شهرداری‌ها بر اساس تجربه و راهنمایی‌های وزارت کشور تقریباً رویه واحدی را اجرا می‌کنند (جلیلی صدرآباد، ۱۴۰۳، ص. ۴۳).

۲. برای مثال، بند ۶ تبصره ۶ قانون بودجه ۱۴۰۲ کشور در خصوص تبدیل آرای قلع بنا به جریمه با محوریت ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و قانون درآمدهای پایدار شهرداری، فرصت قانونی به مالکان ساختمان‌های دارای رأی قطعی تخریب در کمیسیون ماده ۱۰۰ اعطا کرده است که می‌توانند در صورت شمولیت، با استفاده از تسهیلات این قانون، مشکل خود را رفع کنند.

۳. برای توضیحات بیشتر ر. ک به: شرح شریفی و همکاران، ۱۴۰۱، ص. ۸۸.

۴. بدان علت که تخلفات ساختمانی یکی از منابع درآمد شهرداری‌هاست، کمیسیون مذکور در اغلب تخلفات صورت‌گرفته اقدام به صدور احکامی می‌کند که علاوه بر جریمه متخلفان، منبع درآمدی مناسبی برای شهرداری باشد (حکمت‌نیا، ۱۳۹۸، ص. ۳۹۶). همچنین، در بودجه سالانه شهرداری ردیفی با عنوان «جریمه‌های کمیسیون ماده ۱۰۰» وجود دارد که معمولاً عملکرد این ردیف بودجه، بیش از رقم پیش‌بینی‌شده است (جلیلی صدرآباد، ۱۴۰۳، ص. ۴۷). با این حساب واضح است که تخلف ساختمانی نه فقط برای بسازوبفروش‌ها و مالکان، بلکه برای شهرداری‌ها هم منفعت دارد.

۵. برای اطلاع از چالش‌های دیگر مربوط به کمیسیون مذکور ر. ک به: کامیار، ۱۴۰۳، صص. ۹ و ۲۸۶.

نیروهای اجرایی شهرداری از حمایت‌های قانونی لازم در برخورد با تخلفات، عدم امکان اجرای ماده ۱۰۰ در املاک محصور بدون داشتن حق ورود به املاک از مراجع قضایی، واقع‌گرایانه نبودن ضوابط و ناسازگاری طرح‌های توسعه شهری با شرایط اقتصادی و اجتماعی جوامع شهری، فقدان نظارت کافی بر عملکرد کمیسیون‌ها و تخلفات آن‌ها^۱، عدم شفافیت فرایندها و منتشر نکردن عمومی آرای کمیسیون، بر هم زدن تعادل جمعیتی و تشدید کمبود سرانه‌های خدماتی در منطقه، کم‌توجهی به اصول پدافند غیرعامل در ارتباط با تأسیسات و اصول استحکام بنا و تعاملات خارج از چهارچوب قانونی در برخورد با تخلفات سازندگان غیرخصوصی، بخش دیگری از مسائل حل‌نشده این کمیسیون است (جلیلی صدرآباد، ۱۴۰۳، ص ۵۲).^۲ در خصوص موضوع این مقاله می‌توان گفت که تخلفات و ترک فعل شهرداری و فقدان یا ناکارآمدی تصمیمات کمیسیون مذکور در رابطه با بقای ساختمان‌های متزلزل و فرسوده نیز بخش دیگری از چالش‌های گفته‌شده است که اگر به موقع حل نشوند، هزینه‌ها و خسارات زیادی به دنبال خواهد داشت؛ زیرا اجرای به موقع آرای صادره از کمیسیون ماده ۱۰۰ از سوی مالک یا ذی‌نفعان فاقد ضمانت اجرای مناسب است.^۳ نکته مهم این است که در نظام تقنینی ایران، قوانین و مقررات خاصی درباره مسئولیت مدنی ناشی از تصمیمات کمیسیون ماده ۱۰۰، مسئولیت سازندگان سازه‌ها و ساختمان‌ها (به جز مهندس ناظر

۱. البته کمیسیون ماده ۱۰۰ از مراجع اختصاصی اداری شبه قضایی به‌شمار می‌آید و دیوان عدالت اداری به صورت شکلی و محتوایی بر صلاحیت و نحوه رسیدگی کمیسیون نظارت دارد. نحوه نظارت بر کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری از جهت نقض قوانین شهرداری و درعین حال، احکام کمیسیون که معمولاً با جریمه یا قلع و قمع بنا همراه بوده، از اهمیت بالایی برخوردار است (شرح شریفی و همکاران، ۱۴۰۰، ص. ۴۵۹).

۲. در بخشی از نامه رئیس دیوان عدالت اداری به شماره ۹۰۰۰/۱۱۲۳۰/۲۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۷/۱۵ تصریح شده است که «بررسی پرونده‌های ناظر بر کمیسیون ماده صد در دیوان عدالت اداری نشان‌دهنده این واقعیت است که در برخی موارد، مأمورین شهرداری از عملیات ساختمانی غیرمجاز اطلاع داشته و علی‌رغم گزارش مهندس ناظر به شهرداری، مسئولان امر در شهرداری‌ها از اجرای تکالیف قانونی خود در راستای جلوگیری از ساخت‌وسازهای غیرمجاز استتکاف نموده‌اند...».

۳. بر اساس تبصره‌های ماده ۱۰۰، آرای کمیسیون ممکن است به یک یا چند شکل از روش‌های زیر باشد. جلوگیری از ساخت‌وساز، حکم به قلع (تخریب) بنای احداثی، حکم به قلع (تخریب) قسمتی از بنای احداث شده، الزام مالک یا ذی‌نفع به اصلاح و ایجاد تغییرات در بنای احداثی و رأی به وصول جریمه متناسب با نوع تخلف. در تمام این موارد، پس از صدور رأی و قطعی شدن آراء، شهرداری مکلف است تصمیم کمیسیون ماده ۱۰۰ را به مالک ابلاغ کند و با تعیین مهلت مناسب (حداکثر دو ماه)، از مالک بخواهد رأی را اجرا کند (برای توضیح بیشتر ر. ک به: جلیلی صدرآباد، ۱۴۰۳، ص. ۳۷).

آن هم به‌طور محدود)، راه‌ها، دیوارها و ابنیه وجود ندارد و در این موارد باید به قواعد عام مسئولیت مراجعه شود (داراب‌پور، ۱۳۸۵، ص. ۱۹۳).^۱ در واقع، مسئولیت مستقیم قانونی برای عدم رعایت تعهدات مذکور پیش‌بینی نشده است و برای احراز مسئولیت باید به مقررات قراردادی یا اصول کلی مسئولیت مدنی استناد کرد.^۲

۳.۲. فرونشست زمین و گودبرداری‌های غیراصولی

ریزش ساختمان‌ها به دلیل فرونشست زمین، فرسودگی بناها یا گودبرداری‌های غیراصولی و به دنبال آن، مسئولیت مدنی مسبب اعم از مالک، شهرداری و سایر اشخاص مربوط در قبال خسارات وارده از اهمیت بالایی برخوردار است؛ زیرا این موضوع می‌تواند تأثیرات جدی بر ایمنی و رفاه شهروندان داشته باشد. در واقع، فرونشست زمین یا گودبرداری‌های غیراصولی^۳ منجر به آسیب‌دیدگی همه مستحذات سطحی و زیرسطحی به‌صورت ترک‌خوردگی در ساختمان‌ها یا ایجاد حفره یا گودال در معابر و آسیب‌دیدگی شریان‌های حیاتی و تخریب بناها و اماکن تاریخی و فرهنگی خواهد شد. از منظر حقوقی، برخی از نهادها مثل شهرداری به‌عنوان یکی از نهادهای عمومی که مسئولیت مدیریت شهری را بر عهده دارد، موظف به اتخاذ تدابیری است که از بروز چنین مشکلاتی جلوگیری شود (پایاب، ۱۴۰۲، ص. ۷).^۴ در صورتی که تقصیر، تعلل و تأخیر در

۱. لازم به ذکر است که در مبحث مبانی مسئولیت مدنی و چالش‌های قانونی، توضیحات بیشتری در این خصوص داده خواهد شد.

۲. زیرا شهرداری که با صدور پروانه‌های خلاف مقررات شهرسازی، زمینه وقوع برخی جرائم را فراهم می‌آورد، باید پاسخ‌گوی آثار کیفری و مدنی اقدامات خود باشد. ماده ۱۱ قانون مسئولیت مدنی مقرر می‌دارد که کارمندان دولت و شهرداری‌ها و مؤسسات وابسته به آن‌ها که به مناسبت انجام وظیفه، عمداً یا در نتیجه بی‌احتیاطی، خساراتی را به اشخاص وارد نمایند، باید شخصاً از عهده جبران خسارات وارده برآیند. علاوه بر آن، مأموران شهرداری وظیفه دارند بر ساختمان‌ها نظارت نمایند و هرگاه از موارد تخلف در پروانه به‌موقع جلوگیری نکنند یا در مورد صدور گواهی انطباق ساختمان با پروانه مرتکب تقصیری شوند، طبق مقررات قانونی به تخلف آنان رسیدگی می‌شود.

۳. برای اطلاع از ضوابط گودبرداری اصولی و تکالیف مالکان در این خصوص ر. ک به: ماده ۳ دستورالعمل اجرایی گودبرداری‌های ساختمان ۱۳۹۱/۱۱/۱۸.

۴. برای مثال، طبق جزء ۴ بند ض ماده ۱۴ قانون مدیریت بحران کشور مصوب ۱۳۹۸/۵/۷، وزارت راه و شهرسازی موظف است مناطق با خطر فروریزش و فرونشست را با در نظر گرفتن اثرات قنات، گودبرداری، حفاری‌های زیرسطحی و مواردی از این قبیل، در حوزه‌های شهری و در مسیر سامانه‌های حمل‌ونقل جاده‌ای و ریلی و در فرودگاه‌ها و بنادر تعیین و تمهیدات

وظایف شهرداری و سایر نهادهای مربوط منجر به وقوع فرونشست زمین و خسارات مربوط شود، این نهاد از منظر حقوقی طبق قواعد عام مسئولیت مدنی بر مبنای رابطه سببیت و مواد ۳۳۱ و ۳۳۳ قانون مدنی و ماده ۱ قانون مسئولیت مدنی مسئول شناخته می‌شود؛ البته مشروط بر اینکه خرابی در نتیجه عیبی حاصل شود که مطلع بر آن بوده یا از عدم مواظبت او تولید شده است. در واقع، احراز عدم نگهداری مناسب از زیرساخت‌ها، کوتاهی در نظارت بر فعالیت‌های ساختمانی یا عدم برنامه‌ریزی مناسب برای کنترل منابع آب زیرزمینی نیز به عنوان یکی از علل احتمالی فرونشست زمین و خسارات ناشی از آن می‌تواند سبب طرح دعوی مسئولیت مدنی شود.^۱ برای مثال، امکان عمومی نظیر پارک‌ها و زمین‌های بازی باید برای کودکان امن باشند. اگر گودالی در امکان مذکور ایجاد شود یا به دلیل فرسودگی بنا، ساختمان مدرسه تخریب شود یا سیم برق بدون پوشش در آنجا رها شده باشد، متصرف به طور قطع مسئول خواهد بود.^۲ در فرضی نیز که به دلیل گودبرداری غیراصولی ملک مجاور، بنای شخص دیگری دچار فرونشست، تخریب یا آسیب شده باشد، زیان‌دیده بر اساس مواد قانونی مذکور می‌تواند پیگیری حقوقی و از مقصر حادثه درخواست مطالبه خسارت کند که دادگاه نیز پس از تعیین کارشناس با احراز رابطه علیت و مشخص شدن میزان خسارت، حکم به نفع وی خواهد داد. همچنین، در صورت ایراد جرح یا بروز حوادث منجر به فوت و قطع عضو یا ایراد خسارات مالی نیز مالک زمین و پیمان‌کاری که دست به چنین اقدامات غیر قانونی می‌زند و موجب تخریب و تجاوز به جان و مال مردم می‌شود، حسب مورد

مهندسی در خصوص مقابله با فروریزش‌های شهری و فرونشست زمین را با هدف تدوین ضوابط و آیین‌نامه‌های مرتبط فراهم کند.

۱. ماده ۳۳۳ قانون مدنی مقرر داشته است: «صاحب دیوار یا عمارت یا کارخانه مسئول خساراتی است که از خراب شدن آن وارد می‌شود مشروط بر اینکه خرابی در نتیجه عیبی حاصل گردد که مالک مطلع بر آن بوده و یا از عدم مواظبت او تولید شده است». این نوع مسئولیت اغلب به سبب عدم انجام وظیفه و ترک اعمالی است که مالک باید در جهت حفظ اموال خود انجام می‌داد؛ البته ممکن است عواملی از قبیل قوه قاهره، دخالت شخص ثالث از قبیل اینکه پیمان‌کار جرثقیلی از نوع غیرمتناسب با پروژه را انتخاب کرده باشد و در برخی موارد تقصیر خود زیان‌دیده مانند عدم استفاده از وسایل ایمنی حین کار، موجب رفع مسئولیت مالک بنا ناشی از خسارت وارده شود.

۲. متصرف در اینجا شخصی است که کنترل آن محل را در اختیار دارد. رک به: تبصره ۲ ماده ۷ مصوبه شورای عالی اداری مورخ ۱۳۷۱/۱۹۰۸ (برای توضیحات بیشتر ر.ک به: داراب‌پور، ۱۳۸۵، ص. ۱۵۲).

دارای مسئولیت کیفری و مدنی است.^۱

۳. مبانی مسئولیت مدنی شهرداری

مقصود از مبانی، همان ادله تطبیقی یا قواعد مشترک فقهی و حقوقی همچون قاعده ولایت حاکم، اصل عدل و انصاف، حفظ نظام و قواعد لاضرر، اتلاف و تسبیب است که برخی از آن‌ها مثل قاعده لاضرر، متواتر یا مشهورالدلاله (تنکابنی، ۱۳۸۵ق، ج ۲، ص. ۷۰۷) و مورد اتفاق بین جمیع فرق مسلمین است (محقق داماد، ۱۳۹۱، ج ۱، ص. ۱۱۷).^۲ در واقع، قواعد عام گفته شده به عنوان یکی از مستندات ضمان، در مقام بیان حکم تعبدی صرف نیستند، بلکه قاعده عقلایی هستند که برای اجرای عدالت اجتماعی و رفع هرگونه ظلم و تجاوز و حادثه کاربرد دارند (موسوی خمینی، ۱۳۸۷، ص. ۱۴۳، نراقی، ۱۴۰۸ق، ص. ۳۲۰). بر اساس مبانی مذکور، نه فقط شهرداری، بلکه سایر اشخاص حقیقی و حقوقی دخیل در ساخت و ساز، آواربرداری و خاکبرداری و دستگاه‌های امدادرسان و ستادهای مقابله با بحران ناشی از ریزش ساختمان در اقدامات و ایفای تعهدات خود باید مصلحت و منفعت عمومی و صرفه و صلاح شهروندان و مجاورین را رعایت کنند و مکلف به جبران خسارات وارده هستند.^۳ در ادامه، هرکدام از مبانی مذکور به طور جداگانه بررسی می‌شود.

۱.۳. قاعده ولایت حاکم

طبق مفاد قاعده ولایت حاکم که توسط بسیاری از فقها^۴ در ابواب مختلف فقه از قبیل دخالت حاکم

۱. در صورتی که بی احتیاطی یا رعایت نکردن نظام‌های دولتی مثل عدم نصب حفاظ اطراف پروژه‌های ساختمانی منجر به قتل غیر عمد شود، طبق ماده ۶۱۶ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۷۵، ضمانت اجرای کیفری در نظر گرفته شده است که مطابق آن، مقصر به حبس از ۱ تا ۳ سال و پرداخت دیه در صورت مطالبه اولیای دم محکوم خواهد شد.

۲. مبانی دیگری مثل قاعده تقصیر و نظریه مسئولیت بدون تقصیر (خطر) نیز برای اثبات مسئولیت مدنی ناشی از نقض یا عدم رعایت مقررات ملی ساختمان وجود دارد (ارقامی، ۱۳۹۵، ص. ۱۴).

۳. لازم به ذکر است که در خصوص ارکان و شرایط مسئولیت مدنی شهرداری‌ها مباحث مبسوطی مطرح شده است (رضایی، ۱۳۹۸، ص. ۶۰).

۴. مانند بحر العلوم، ۱۴۰۳ق، صص. ۲۱۱ و ۲۱۳؛ خوانساری، ۱۴۰۵ق، ص. ۹۸؛ مکارم شیرازی، ۱۴۲۵ق، صص. ۴۴۶ و ۴۴۷. برای توضیح بیشتر درباره مفاد این قاعده و معانی حاکم، امام، ولی فقیه، ولی و سلطان، ر. ک به: موسوی خلخالی، ۱۴۲۲ق، ص. ۹۷ و درس خارج فقه مورخ ۱۳۹۳/۳/۱۱ به نشانی <http://eshragh-erfan.com/index.php/f>

در امور حسبی، ولایت بر شخص ممتنع و باب ارث با تعابیر دیگری مانند «الحاکم ولی من لا ولی له»^۱، «الحاکم ولی الممتنع»^۲ و «الحاکم وارث من لا وارث له»^۳ تبیین شده و در اصول ۴۵ و ۴۹ قانون اساسی و مواد ۸۳۳، ۸۶۶ و ۲۳۷ قانون مدنی نیز تصریح شده است، حاکم اعم از ولی فقیه، دولت و سازمان‌های مأذون از جانب ایشان مثل بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و بنیاد مستضعفان یا سایر اشخاص و نهادهای شبه‌دولتی مثل شهرداری‌ها به جهت برقراری عدالت، حمایت از اқشار آسیب‌پذیر، منفعت عمومی یا تنظیم روابط اجتماعی در سطح کلان، با تملیک یا تصرف در برخی از اموال مجهول‌المالک و اموالی که از غاصبین مسترد شده است یا انفال و ثروت‌های عمومی، متروکه و اموال تحصیل‌شده از طریق ربا و رشوه، اقدام به ایجاد مسکن و ساخت‌وساز در سطح گسترده می‌کند (محمودی، ۱۳۹۸، ص. ۷۵). ساخت مجتمع‌های مسکونی سازمانی که اغلب برای تأمین مسکن کارمندان دولت و نظامیان ایجاد شده‌اند، مثالی از آن است. از سوی دیگر، برای جلوگیری از بی‌قانونی و پیامدهای آن، حاکم از طریق حکم ولایی در قالب قانون وضع مقررات می‌کند. حال اگر حکم و قانون موجب ایراد خسارت شود، حاکم جامعه اسلامی نسبت به همه قوانین صادره در جامعه ضامن است (محمدزاده، ۱۴۰۰، ص. ۵۴۶). بر مبنای قاعده اذن، حاکم می‌تواند برخی از اختیارات و وظایف خود را به اشخاص دیگر بسپارد (خیمینی، ۱۳۹۷، ج ۲، ص. ۴۶۷).^۴ براین اساس، اگر حاکم یا نهاد مأذون نیز ضوابط قانونی و عرفی ساختمان‌سازی را رعایت نکنند و در اثر آن، با ریزش ساختمان به برخی از شهروندان یا اموال بیت‌المال خسارتی وارد شود، مانند سایر مالکان و پیمان‌کاران متخلف، مسئول جبران خسارات وارده هستند؛ زیرا ایراد ضرر و عدم جبران آن از سوی حاکم مشروعیت این قاعده را زیر سؤال می‌برد و نقض غرض خواهد بود. همچنین، بستر مناسبی برای توجیه خسارات وارده و ترک فعل‌ها و تخلفات نهادهای

۱. برای توضیحات بیشتر رک. به پایگاه: <https://islamquest.net/fa/archive/fa65673>

۲. نقیعی، ۱۳۹۳، ص. ۱۸۸.

۳. نجفی، ۱۴۰۱، ص. ۲۶۰.

۴. امام‌خیمینی (رحمت‌الله علیه) در حکم حکومتی مورخ ۱۳۵۷/۱۲/۹، تملک کلیه اموال منقول و غیرمنقول خاندان پهلوی و تمام اشخاصی که با وابستگی به این خاندان ثروت‌های نامشروع به دست آورده‌اند و دادگاه انقلاب حکم استرداد یا اداره موقت آن اموال را صادر کرده است، به بنیاد مستضعفان واگذار کردند.

مأذون خواهد شد و آسیب‌های به‌مراتب مخرب‌تری در پی خواهد داشت. علاوه‌براین، از آن جهت که یکی از وظایف مهم حاکم تأمین مسکن برای شهروندان و ایجاد ضوابط مناسب برای پیشگیری از بروز تخلفات و جرائم ساختمانی است^۱ و چنان‌که قبلاً نیز گفته شد، یکی از مهم‌ترین علل تخلفات ساختمانی از سوی مالکان، رفع نیاز سکونتی است (اداره کل کمیسیون‌های ماده صد شهرداری تهران، ۱۳۸۰، ص. ۸)، در صورت عدم ایفای به‌موقع تعهدات مربوط به تأمین حق مسکن شهروندان و جلوگیری از ساخت‌وسازهای غیرمجاز یا عدم تخریب ساختمان‌های متزلزل و به دنبال آن، ریزش ساختمان و ایراد خسارات مالی و جانی به شهروندان، حاکم نیز به همراه سایر مسببان اعم از متخلفان، مقصران، مجریان و ناظران مطلع، مشمول مقررات مسئولیت‌مدنی قرار می‌گیرد و مسئول جبران حداقل بخشی از خسارات وارده خواهد بود.^۲

۲.۳. قاعده حفظ نظام

دین اسلام از دیرباز با وضع قواعد جامعی مثل قاعده سوق مسلمین^۳ و قاعده الزام^۴، برای برقراری نظم عمومی و حفظ نظام اجتماعی جامعه اسلامی در اندیشه پیشگیری از رفتارهایی مثل ایراد خسارت به دیگران، غصب و تصرفات نامشروع بوده (رضایی‌نسب و یزدان‌بخش، ۱۴۰۱، ص. ۸۷) و در این راستا، وظایف مهمی را برای حاکمان جامعه مقرر کرده است (فیرحی، ۱۳۸۲، ص.

۱. اصل ۳۱ قانون اساسی مقرر داشته است «داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است. دولت موظف است با رعایت اولویت برای آن‌ها که نیازمندترند به‌خصوص روستائینان و کارگران، زمینه اجرای این اصل را فراهم کند». همچنین، ر.ک به: بند ۱۲ اصل ۳ همین قانون.

۲. بررسی‌های میدانی صورت‌گرفته حاکی است که برخی از سازمان‌ها نظیر شهرداری با هدف کسب منفعت و سودجویی از جرمه‌های ناشی از تخلفات ساختمانی، نه تنها از ساخت‌وسازهای غیرمجاز جلوگیری نکرده‌اند، بلکه خود مشوق و مسبب تخلفات بوده‌اند. برای مثال می‌توان به قرارداد مشارکت شهرداری آبادان با مالک در ساختمان متروپل اشاره کرد. این موضوع در نامه شماره ۹۰۰/۱۱۲۳۰/۲۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۷/۱۵ رئیس دیوان عدالت اداری به استانداران سراسر کشور نیز تصریح شده است.

۳. برای توضیحات بیشتر درباره این قاعده ر.ک به: انصاری، ۱۳۸۵، ص. ۲۹.

۴. این قاعده نقش و آثار مهمی در تنظیم روابط تجاری و معاملات دولت‌های اسلامی با پیروان ادیان دیگر و دولت‌های غیرمسلمان دارد (ضیاءالدین، ۱۳۹۲، ص. ۹۶).

۱۱۳). این قاعده نه تنها در ابواب مختلف فقهی مورد استفاده علما قرار گرفته^۱، بلکه در متون متعدد قانونی نظیر مواد ۲۶۳، ۲۷۸، ۳۸۴ تا ۳۸۹، ۹۷۵ و ۱۲۷۵ قانون مدنی نیز تصریح شده است و تعارض با حفظ نظام، سبب تخریب ساختمان‌ها یا بطلان بسیاری از اقدامات و معاملات می‌شود (اسکندری دامنه، ۱۳۹۹، ص. ۷۹)^۲. در واقع، ایجاد تکالیف قانونی و اساساً فلسفه تشکیل بسیاری از نهادها و سازمان‌ها ایجاد نظم بوده است. طبق این قاعده، دولت با تأسیس برخی از وزارتخانه‌ها و سازمان‌های دولتی مثل وزارت راه و شهرسازی و سازمان نظام مهندسی، نظم جامعه را حفظ می‌کند و انتظام می‌بخشد (محمودی، ۱۳۹۸، ص. ۵۴)^۳. بسیاری از سازمان‌های عمومی غیردولتی مثل شهرداری‌ها نیز اقدام به تعیین تکلیف ساخت‌وسازهای غیرمجاز می‌کنند تا از این طریق حقوق شهروندان و منافع عمومی جامعه را تضمین کنند (کاتوزیان، ۱۳۸۳، ص. ۵۸۸)^۴. بر همین اساس، تعهدات قابل توجهی برای شهرداری، سازمان نظام مهندسی و بسیاری از دستگاه‌های اجرایی مقرر شده است^۵. در واقع، طبق مفاد قاعده مذکور، خسارات ناشی از عدم رعایت کامل تعهدات و تکالیف مربوط باید به‌طور کامل جبران و به‌موقع جلوگیری شود (فکوری و اصغری، ۱۴۰۱، ص. ۱۸۸)؛ زیرا عدم جبران کامل خسارات به دلیل ایجاد بی‌نظمی و هرج و مرج، پیامدهای مخرب دیگری در پی خواهد داشت. برای مثال، ایفای به‌موقع تعهدات، سازمان‌های دولتی و شهرداری‌ها را تحت تأثیر قرار می‌دهد و ارائه خدمات عمومی به شهروندان را مختل می‌کند. به بیان دیگر، ریزش ساختمان‌های مسکونی یا مجتمع‌های تجاری بزرگ در برخی از نقاط پرتردد

۱. برای مثال، در بحث جواز استناد به اماره ید، امام‌صادق (علیه‌السلام) فرموده‌اند «لو لم یجز هذا لم یقم للمسلمین سوق»؛ اگر این امر جایز نباشد، برای مسلمین بازاری باقی نمی‌ماند (بجنوردی، ۱۳۷۱، ج ۱، ص. ۱۳۵؛ مکارم شیرازی، ۱۴۱۶، ج ۱، ص. ۲۸۱).

۲. اخلال در نظم عمومی جامعه و اختلال در کسب‌وکار مردم در ماده ۲۸۲ قانون مجازات اسلامی و ماده ۶۱۸ بخش تعزیرات این قانون جرم‌انگاری شده است.

۳. البته مشروعیت و تحدید مالکیت خصوصی در حقوق ایران بر مبنای نظم عمومی در متون متعدد قانونی مثل اصول ۴۴ تا ۴۹ قانون اساسی و مواد ۲۴ تا ۳۵ قانون مدنی و ماده ۶ قانون آیین دادرسی مدنی تصریح شده است (بهشتیان، ۱۳۹۰، ص. ۸۴).

۴. لازم به ذکر است که قاعده حفظ نظام در فقه اسلامی از واجبات عقلی و شرعی است (زارعی، ۱۳۹۶، ص. ۹۱).

۵. برای مثال، در بند الف ماده ۳۸ قانون تأسیس سازمان اموال تملیکی مقرر شده است «مواد مخدر مورد نیاز به وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی با دریافت وجه آن‌ها تحویل می‌گردد».

شهری خواه به دلیل فرسودگی بنا بوده باشد و خواه به علت تخلفات ساختمانی مالک و اشخاص مربوط، می‌تواند نظم اجتماعی و اقتصادی شهر را مختل کند و با ایجاد ترافیک‌های سنگین شهری، حداقل آواربرداری‌ها و امداد رسانی‌ها را تحت تأثیر قرار دهد یا نقض امنیت اجتماعی و سرقت از اموال زیان‌دیدگان را به دنبال داشته باشد. از آن جهت که اغلب موارد مذکور قابل پیش‌بینی و پیشگیری است و وظایف قانونی خاصی برای برخی از سازمان‌ها مقرر شده است، به نظر می‌رسد که حافظان نظم و امنیت نیز مسئول جبران خسارات ناشی از تخلفات، ترک فعل‌ها یا تعلل در انجام وظایف خود هستند. برای مثال، اگر سازمان آتش‌نشانی در اطفای حریق ساختمان در حال ریزش تعلل کند یا پلیس راهنمایی و رانندگی، ترافیک شهری معابر منتهی به ساختمان تخریب‌شده را کنترل نکند و روند امداد رسانی مختل شود یا نیروهای انتظامی نزدیک به محل ساختمان، اقدامات لازم به جهت تأمین امنیت آسیب‌دیدگان را به موقع انجام ندهند، هرکدام از این اشخاص مسئول جبران حداقل بخشی از خسارات مربوط خواهند بود.

۳.۳. اصل عدل و انصاف

یکی از اصول حقوقی مهم که در اغلب نظام‌های حقوقی رسمیت یافته، اصل عدل و انصاف است (هداوند و مشهدی، ۱۳۸۹، ص. ۳۷۰). نظام حقوقی اسلام این اصل را امضا کرده است و اساساً با تعبیر مختلف، یکی از اهداف تشکیل حکومت اسلامی و وظیفه مسئولان جامعه را برقراری عدل و انصاف در سطوح مختلف مدیریتی و شهری می‌داند (زارعی، ۱۳۹۶، ص. ۹۰). این اصل در ابواب مختلف نظام حقوقی ایران تبیین شده است (خمینی، ۱۳۸۵، ج ۷، ص. ۲). مقتضای اصل عدل و انصاف در مواجهه با ریزش ساختمان‌ها و ساخت‌وسازهای غیرمجاز این است که مسئولان و کارمندان سازمان‌های مربوط نسبت به جلوگیری از پدید آمدن آن در جامعه اقدامات لازم را به عمل آورند و علاوه بر فراهم‌سازی بسترهای قانونی، حفاظتی و سایر امکانات لازم، آن را در جهت ایفای به موقع تعهدات خود و ارائه بهتر خدمات عمومی به شهروندان همه استان‌های کشور به کارگیرند. در بحث ما، اصل جبران کامل خسارات وارده مبتنی بر اصل عدل و انصاف به تأمین و تضمین حقوق زیان‌دیده منجر می‌شود (قسمتی تبریزی، ۱۳۹۴، ص. ۱۷۱). ایفای به موقع تعهدات شهرداری، آگاهی‌بخشی و فرهنگ‌سازی اقشار مختلف مردمی در به کارگیری مصالح ساختمانی نامرغوب، پیامدهای عدم رعایت ضوابط قانونی برای ساخت مسکن و مجتمع‌های

تجاری یا تجمع در جوار ساختمان‌های آسیب‌دیده، نمونه‌ای از کاربردهای این اصل است. همان‌گونه که رواج ساختمان‌سازی به‌طور نامحدود و بدون ضوابط مناسب می‌تواند خطرات امنیتی و آسیب‌های مالی و جانی متعددی به دنبال داشته باشد، ایجاد محدودیت‌های بیش از حد و تبعیض‌آمیز برای تخریب و بازسازی ساختمان‌های فرسوده نیز می‌تواند پیامدهای به‌مراتب مخرب‌تری به دنبال داشته باشد. افراط و تفریط در ایجاد ضوابط قانونی و نظارت بر ساخت‌وسازها برای جلوگیری از وقوع ریزش ساختمان‌ها و آسیب‌های آن، بخشی از چالش‌های مربوط به مسئولیت مدنی محسوب می‌شود که ضرورت به‌کارگیری اصل عدل و انصاف را در ایفای به‌موقع تعهدات شهرداری آشکارتر می‌کند. علاوه‌براین، اگر شهرداری به‌تناسب امکانات و اختیارات خود نسبت به رفع حوادث ساختمانی سهل‌انگاری کند، به‌موجب قواعدی مانند «دفع ضرر محتمل»^۱ و «تلازم بین نما و درک»^۲، مسئول جبران خسارات وارده خواهد بود (مرتضوی، ۱۳۹۶، ص. ۳۱۸). با توجه به دریافت وجهی به نام عوارض سالانه املاک و خودروها، شهرداری ضامن خسارت‌هایی خواهد بود که از عدم به‌کارگیری وجوه حاصل در امور ضروری یا ساکنان یک محله پدید می‌آید. برای مثال، می‌توان به میزان تقصیر شهرداری و کارمندان در حکم دادگاه مربوط به حادثه ریزش ساختمان متروپل آبادان اشاره کرد.^۳ به نظر می‌رسد که این اصل در تشخیص مسئول جبران خسارات وارده نیز کارآمدی قابل توجهی دارد؛ زیرا اصل عدل و انصاف، مسئولیت مدنی مقصران و مسببان ریزش ساختمان‌ها را به نسبت درجه تقصیر و اثرگذاری توجیه

۱. این قاعده بر لزوم پیشگیری از ضرری دلالت دارد که در حال حاضر به وجود نیامده است، ولی احتمال پدید آمدنش وجود دارد (لطفی، ۱۳۹۱، ج ۱۷، ص. ۸۴۵). از نظرات اصولیان برمی‌آید که احتمال زیان خواه مانند وهم و شک اندک باشد و خواه زیاد و در حد ظن، دفع آن واجب است (انصاری، ۱۴۱۵ق، ص. ۱۱۷). ضمانت اجرای حقوقی این قاعده هنوز محل بررسی است، اما در بحث ما می‌تواند برای اثبات ضمان شهرداری کاربردی مهم داشته باشد.

۲. قاعده تلازم درآمد و زیان با تعبیر دیگری نظیر «من له الغنم فعليه الغرم» یا «تلازم بین نما و درک» یا «الغنم بالغرم» بیان شده است (مرتضوی، ۱۳۹۶، ص. ۳۱۸). دلیل اصلی آن ارتکاز و سیره عقلاست (حمیدی و همکاران، ۱۳۹۹، ص. ۳۱۶) که شارع هم آن را پذیرفته است (انصاری، ۱۳۳۴، ج ۵، ص ۲۳۸).

۳. برای اطلاع از میزان تقصیر شهردار آبادان، سرپرست شهرداری، معاونت‌های شهرسازی شهرداری و سایر کارمندان و ناظران ر. ک به: کیفرخواست شماره ۱۷۵۷۸۱۰۰۰۱۳۷۴۳۰۰۰ مورخ ۱۴۰۱/۴/۳۰ معاون دادستان عمومی و انقلاب مرکز استان خوزستان که برای دادگاه کیفری دو شهرستان اهواز ارسال شده است.

می‌کند و از این جهت نقش مهمی در اجرای عدالت خواهد داشت.

۴.۳. قاعده لاضرر

قاعده نفی ضرر به‌عنوان یکی از مشهورترین قواعد فقهی (محقق داماد، ۱۳۹۱، ج ۱، ص. ۱۳۱)، هر نوع زیانی را دربرمی‌گیرد و مستند بسیاری از مسائل فقهی محسوب می‌شود (مرتضوی، ۱۳۹۶، ص. ۳۰۳). هر اقدامی از سوی شهرداری و سایر عوامل دخیل در ساخت‌وساز مثل خاک‌برداری یا گودبرداری، مالک و دارنده ساختمان، طراح و ناظر بر ساخت که به خود شخص و دیگران ضرری برساند یا به هر روشی سبب اذیت و آزار شهروندان شود یا آنان را در تنگنا قرار دهد، ممنوع و مذموم است. مستند اصلی این قاعده، دلیل عقل یا بنای عقلاست و در احکام عدمی نیز جریان دارد (بادینی و مؤمنی، ۱۳۹۲، ص. ۲۹)؛ یعنی مسئولیت تنها به افعال محدود نمی‌شود و شامل ترک فعل و تخلفات نیز می‌شود (یثربی و محمودی، ۱۳۹۷، ص. ۱۲۲). بنابراین، نه تنها در بسیاری از موارد مبنای ایجاد تعهد یا تعیین حدود مسئولیت سازمان‌های دولتی و شهرداری‌ها در به‌کارگیری امکانات و عمل به قوانین است، بلکه عدم تعیین ضوابط قانونی و قضایی مناسب از سوی دولت منجر به سوءاستفاده از خلأهای قانونی توسط شهرداری‌ها می‌شود و تضییع حقوق اموال بیت‌المال، ایراد ضررهای مادی و معنوی مختلف و خطرات امنیتی، جانی و مالی بسیاری به دنبال دارد که به‌موجب قاعده مذکور، هرکدام از این خسارات نفی خواهد شد. از سوی دیگر، ایجاد ضوابط نامناسب و ضمانت اجرای ناکارآمد بستر مناسبی برای ارتکاب جرائم و تخلفات و بی‌نظمی می‌شود که در اثر آن، ساخت‌وسازهای غیرمجاز فراگیر می‌شود که ضررهای جانی و جسمی شهروندان و اقشار آسیب‌پذیر را به دنبال دارد که به موجب قاعده لاضرر، شهرداری‌ها مکلف به جبران خسارت می‌شوند. بنابراین، قلمرو قاعده مذکور در موضوع این مقاله به‌حدی است که هم در مشروعیت تعهدات شهرداری و ایجاد ضوابط قانونی و هم در مسئولیت مدنی خسارات ناشی از جرائم، تخلفات و ترک فعل‌های این نهاد به کار می‌رود. از سوی دیگر، یکی از مصداق‌های ضرر، ریزش ساختمان مجاور به علت خالی شدن پایه‌های آن بابت گودبرداری غیراصولی است. ماده ۳۲۹ قانون مدنی در این باره مقرر داشته است «اگر کسی خانه یا بنای کسی

۱. برای توضیح بیشتر از مستندات این قاعده در فقه امامیه ر. ک به: یثربی و محمودی، ۱۳۹۷، ص. ۱۱۱.

را خراب کند باید آن را به مثل صورت اول بنا نماید و اگر ممکن نباشد باید از عهده قیمت برآید». براین اساس، ساختمان‌های مجاور زیان‌دیده حق مطالبه خسارات وارده را از مسبب آن دارند.

۵.۳. قواعد اتلاف و تسبیب

این دو قاعده در فقه و حقوق موضوعه از موجبات مسئولیت مدنی تلقی می‌شوند و بین همه مسلمین معتبرند (محقق داماد، ۱۳۹۱، ج ۱، ص. ۱۱۷). طبق مفاد قاعده اتلاف «من أتلف مال الغير فهو ضامن» (نجفی، ۱۳۶۳، ج ۳۷، ص. ۶۰)، هرگاه شهرداری یا متولیان ساختمان‌سازی در ایران اقداماتی را انجام دهند که مستقیماً به ضرر اشخاص و تضییع اموال منجر شود، به جهت مباشرت ضامن جبران آن خواهند بود. بر اساس قاعده تسبیب نیز هرگاه شهرداری با انجام فعل مثبت یا ترک فعل، مسبب ایراد خسارت به دیگران واقع شود، تحت عنوان سبب، مسئول جبران خسارات وارده خواهد بود.^۱ در اغلب حوادث ریزش ساختمان و خسارات ناشی از گودبرداری‌ها یا به‌طور کلی در بحث مسئولیت مدنی شهرداری، اسباب متعددی دخیل هستند (ساریخان بیگلر، ۱۳۹۴، ص. ۱۰۱).^۲ برخی از این اسباب شامل تقصیرهای دارنده، مالک، محافظ، متصرف، سازنده و نظارت‌کننده می‌شود و به همین جهت، مبنای مسئولیت مدنی هرکدام به‌طور جداگانه تحلیل شده است و ابعاد مهمی در بخش حقوق داخلی و حقوق فرانسه دارد (محمودآقایی، ۱۳۹۴، صص. ۳۱-۴۵). بر مبنای عمومیت قاعده تسبیب، زیان‌دیده باید تقصیر شهرداری یا مسئولین مربوط را ثابت کند؛ زیرا به‌طور کلی مبنای مسئولیت مدنی ناشی از عدم رعایت مقررات ملی

۱. برای چنین اعمالی، علاوه بر ضمان مدنی که همان جبران خسارت است، مجازاتی هم به‌عنوان کیفر افراد خاطی تعیین شده است (ر.ک به: ماده ۶۷۷ قانون مجازات اسلامی).

۲. با تعیین مسبب ایراد خسارت، طرف دعوی و مسئول پرداخت آن متفاوت می‌شود. برای مثال، مسئول آن می‌تواند مالک ملک در حال گودبرداری، پیمان‌کار پروژه ساختمان‌سازی، کارگر مربوط یا مرجعی که اجازه گودبرداری غیراصولی را در قالب پروانه یا مجوز صادر کرده است، باشد. در خصوص توضیحات بیشتر برای مسئولیت مدنی اشخاص گفته‌شده ر.ک به: مواد ۱۱ و ۱۲ قانون مسئولیت مدنی.

ساختمان در حقوق ایران، نظریه تقصیر و منبع قانونی تسبیب است (ارقامی، ۱۳۹۵، ص. ۱۰۷).^۱ اما در برخی از موارد نظیر ماده ۱۲ قانون مسئولیت مدنی و ماده ۱ قانون بیمه اجباری وسایل نقلیه موتوری مصوب ۱۳۴۷، قانون‌گذار به جهت حمایت از زیان‌دیدگان، فرض را بر تقصیر قرار داده و زیان‌دیدگان را از اثبات آن معاف کرده است (سلیمانی بآبادی و پیرهادی، ۱۳۹۴، ص. ۹۸).^۲ در بحث ریزش ساختمان نیز باید از زیان‌دیدگان حمایت کرد و به عقیده برخی، بر مبنای نظریه فرض تقصیر، مجموعه عوامل ساخت‌وساز ساختمان را در عرض هم در نظر گرفت (میرزایی، ۱۳۹۵، ص. ۱۷۰) و همه اسباب مربوط را مکلف به جبران خسارات وارده دانست؛ البته این نوع مسئولیت تحت عنوان مسئولیت مدنی شخص آمر نیز مطرح شده و دارای فروض مختلفی است (عباسلو، ۱۳۹۴، ص. ۶۷). اگر ثابت شود که مهندس ناظر یا شهرداری هشدار و اخطار لازم برای جلوگیری از حوادث جانی و مالی را قبل از وقوع تلفات به‌نحو مؤثری داده‌اند، به‌موجب مفاد قاعده تحذیر از مسئولیت معاف خواهد شد.^۳ در پرونده متروپل به دلیل اینکه شهرداری به هشدارها و اخطارهای صادره از سوی مهندسان ناظر بی‌توجهی کرده بود و به‌نوعی با عدم نظارت و بازرسی یا عدم توقف عملیات عمرانی ساختمان، اجازه ساخت‌وساز را به مالک داده بود، مقصر شناخته و مکلف به جبران خسارت شد.^۴ قوانین ضمان‌آور که هرکدام تکالیفی را برای شهرداری ایجاد می‌کنند^۵، یکی دیگر از مستندات ضمان است و وجه ارتباط آن‌ها با این بحث واقعی است

۱. برخی معتقدند که صرف عدم رعایت ضوابط و مقررات خاص درباره ساخت ساختمان‌های شهری تقصیر محسوب می‌شود، اما این‌گونه نیست که تمام آن تقصیرها سبب ایجاد مسئولیت مدنی (به معنای ضمان قهری یا الزامات غیرقراردادی) برای یک حرفه‌مند مهندسی ساختمان شود (محمدحسن‌زاده، ۱۳۹۶، ص. ۷۶).

۲. البته مسئولیت ناشی از به‌کارگیری کارمندان و نمایندگان ناکارآمد و اقدامات زیان‌بارشان به‌طور مفصل بررسی شده است (رضایی، ۱۳۹۸، ص. ۴۲).

۳. برای استناد به این قاعده، مبانی متفاوتی از کتاب، سنت، سیره عقلا و شهرت عملی نام برده‌اند (موسوی خویی، ۱۴۲۲ق، ج ۲، ص. ۳۲۰)، اما روایت «قد اَعْذَرُ مَنْ حَذَّرَ» بیش از مبانی دیگر کاربرد دارد؛ چنان‌که در تبصره ۲ ماده ۶ قانون به‌کارگیری سلاح نیز به کار برده شده است (علیشاهی قلعه‌جوقی و دانش‌نهاد، ۱۳۹۷، ص. ۱۸۹).

۴. ر. ک به: دادنامه شماره ۴۷۰۳۶۴۲/۱۳۷۳۹۰۰۴۷۰ مورخ ۱۴۰۱/۶/۲ صادره از شعبه ۱۰۱ دادگاه کیفری دو شهرستان اهواز.

۵. از جمله این قوانین، این موارد است: مواد ۱۱ تا ۱۸ قانون مسئولیت مدنی مصوب ۱۳۳۹، مواد ۱ و ۱۳ قانون ارتقای سلامت نظام اداری و مقابله با فساد، مواد ۲۱۹ تا ۲۳۰ قانون مدنی مصوب ۱۳۰۷ (قواعد عمومی معاملات)، مواد ۵۱۵ تا ۵۲۲ قانون

که مسئولین شهرداری اعم از مدیران و مهندسان و کارمندان مستقر در شهرداری به وظایف قانونی خود عمل نمی‌کنند و در اثر تقصیر یا قصور عمدی یا غیرعمدی به اشخاص ضرر و زیان می‌رسانند.^۱

۳.۶. ادله مخالفین

ازجمله مبانی و ادله مخالفین ضمان ناشی از اقدامات زیان‌بار و ترک فعل شهرداری‌ها شامل قاعده احسان، عدم ضمان امین، مقتضیات امور حاکمیتی و اضطراری بودن اقدامات و تقدم مصالح عمومی بر فردی است. برای مثال، مستند به آیه شریفه «... مَا عَلَى الْمُحْسِنِينَ مِنْ سَبِيلٍ...»^۲، فلسفه وجودی شهرداری یا اقداماتش در سطح شهر جز به قصد احسان و خیرخواهی شهروندان نیست و تکالیف شهرداری‌ها در راستای دفع مفسده و زیان از مردم و جلب منفعت برای آنان است. ازاین‌رو ضامن زیان‌های احتمالی کار خود نیستند. همچنین، با استدلال به قاعده «لیس علی المؤمن ضمان» (نوری، ۱۴۰۸ق، ج ۱۴، ص. ۱۶)، اگر زیانی وارد آید و مباشر و مسبب آن نامعلوم باشد، می‌توان ضمان شهرداری را منتفی دانست.^۳ علاوه‌برآن، مقتضای مدیریت شهر اقداماتی است که احتمال ایراد زیان دارد و اگر هر عمل شهرداری ضمان در پی داشته باشد، دیگر فردی حاضر به خدمت در این نهاد نخواهد شد و شهرها دچار بی‌نظمی بیشتری خواهند شد. بنابراین، باید با استناد به قواعدی مانند مصلحت عمومی، اضطرار، تحذیر و قوه قاهره، ضمان شهرداری را حداقل در برخی از فروض معاف دانست (زارع، ۱۳۹۵، صص. ۱۱-۲۲).^۴ به نظر

آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۷۹ (مطالبه خسارات و اجبار به انجام تعهد)، ماده ۱۶۹ قانون مالیات‌های مستقیم و تبصره ۳ ماده واحده قانون منع توقیف اموال شهرداری‌ها و اصلاحیه آن. موارد مذکور را می‌توان ادله خاص ضمان شهرداری‌ها دانست.

۱. برای توضیح بیشتر در خصوص مبانی مسئولیت مدنی شهرداری در نظام حقوقی معاصر ر.ک به: خلیج، ۱۳۹۴، ص. ۳۹.

۲. توبه، آیه ۹۱.

۳. چون فرض ما این است که وظایف واگذارشده به شهرداری‌ها اعم از شهردار و کارکنان، امانت به شمار می‌رود (نوری، ۱۴۰۸ق، ج ۱۴، ص. ۱۶)؛ البته در استدلال به قاعده نفی ضمان امین، به وجوه و ادله نقلی و اعتباری دیگری نیز استناد شده است (رسولی جزی، ۱۳۹۸، ص. ۷۲).

۴. در خصوص مسئولیت مدنی شهرداری‌ها با تفکیک میان خطای اداری و خطای شخصی کارمند شهرداری مبتنی بر نظریه تقصیر یا فرض تقصیر که در مواد ۱۱ و ۱۲ قانون مسئولیت مدنی تصریح شده، بحث‌های زیادی مطرح شده است (رضایی، ۱۳۹۸، ص. ۷۳).

می‌رسد که این دیدگاه مستند و مستدل است، اما به دلیل پیامدهای زیان‌بارش در همه فروض قابل پذیرش نیست و رویکرد پژوهشگران این است که در رفع مسئولیت مدنی اعطاکنندگان جواز ساختمان (شهرداری) نباید افراط و تفریط کرد و چنان‌که قبلاً نیز گفته شد، اگر همان‌طور که برای مسئولیت مدنی مقصران و مسببان ریزش ساختمان‌ها اعم از شهرداری و غیر آن به درجه تقصیر، احراز رابطه سببیت و اثرگذاری تخلفات توجه شود، به عدالت و انصاف نزدیک‌تر است، همان‌گونه هم برای رفع مسئولیت مدنی برخی از مقصران و مسببان باید در هر مورد خاص به میزان تقصیر و تخلفات و اثرگذاری آسیب‌های آن توجه شود. برای مثال، برای ایجاد یا رفع مسئولیت نهادهای عمومی بهتر است به‌گونه‌ای عمل شود که منجر به توقف یا اختلال در ساخت‌وسازها و ایجاد مزاحمت یا تحمیل هزینه‌های سنگین به مالکان، پیمان‌کاران، سرمایه‌گذاران بخش مسکن و زیان‌دیدگان ریزش ساختمان‌ها نشود.

۳.۷. ادله موافقین

در مقام پاسخ به ادله دیدگاه مخالف به نظر می‌رسد که ضمان ناشی از ایراد خسارت با اثبات احسانی بودن فعل به‌طور مطلق نفی نمی‌شود (شهید ثانی، ۱۴۱۶ق، ج ۴، ص. ۸۲ و ج ۵، ص. ۱۶۷؛ فاضل اصفهانی، ۱۴۱۶ق، ج ۱۱، ص. ۲۶۸). وجود شهرداری هرچند در کلیت خود در جهت خدمت و مصلحت جامعه است، اما ارائه خدمات در همه بخش‌های آن نوعاً متوقف بر دریافت هزینه است. علاوه‌براین، قاعده کلی در اشخاص حقوق عمومی این است که با دریافت حقوق و امتیازات اجتماعی، به مصلحت و سود خود عمل می‌کنند و کلیت سازمان‌های عمومی به قصد تبرع عمل نمی‌کنند. بنابراین، احسان بر خود محسوب می‌شود و رافع ضمان نیست و عدم جبران خسارت زیان‌دیده بر مبنای آن، خلاف اصل عدل و انصاف است (هوشمند فیروزآبادی و همکاران، ۱۴۰۰، ص. ۲۰۶). در واقع، شهرداری مانند شغل‌ها و حرفه‌هایی است که چون دستمزد می‌گیرد، ضامن اموال و حقوق مشتریان خواهد بود. اگرچه شهرداری در همه موارد به‌طور مستقیم و غیرمستقیم در برابر خدمات خود از شهروندان دستمزد نمی‌گیرد، می‌دانیم که بخشی از دارایی‌ها و بودجه‌های آن از بیت‌المال است و اگر هم مال مردم به شمار نیاید از حوزه ملک شخصی

شهردار و مسئولین شهرداری نیز بیرون است.^۱ بنابراین، در پرونده‌های مسئولیت مدنی باید به شخصیت حقوقی شهرداری‌ها نیز توجه شود. از سوی دیگر، نسبت میان قواعد عام ثبوت ضمان با ادله نفی آن مانند قاعده عدم ضمان امین، عام و خاص است و ادله خاص ضمان، مخصص و مقدم بر قاعده عدم ضمان امین‌اند و این قواعد نیز نمی‌توانند در همه فروض مانع ثبوت ضمان شوند. قاعده اضطرار نیز به‌تنهایی موجب عدم ضمان نمی‌شود، بلکه به قاعده‌ای دیگر به‌عنوان مکمل نیازمند است؛ مانند موردی که اضطرار تنها در حوزه حکم دادن قاضی و اجرای آن وارد شده و ضرورتی در عدم جبران خسارت پدید نیامده است. در واقع، قاعده اضطرار همیشه در پی سلب مسئولیت نیست، بلکه در مواردی که ضرر در جامعه محقق می‌شود و قابل انتساب نیست، اضطرار جامعه به جبران این ضرر موجب می‌شود که بر عهده نهادهای عمومی و دولتی قرار گیرد. لذا باید درصدد برگزیدن مبنای درست در نقش قاعده اضطرار در رفع و ایجاب مسئولیت مدنی برآمد (علیشاهی قلعه‌جوقی و دانش‌نهاد، ۱۳۹۷، صص. ۶۵-۹۷)؛ زیرا شهرداری می‌تواند با استناد به حرج، مرتکب محرمات شود که نتایج ضداخلاقی و تضییع حقوق را به دنبال دارد (حاجیان فروشانی و حمیدی، ۱۳۹۹، ص. ۲۶۱). در واقع، مثل هر فردی که به دیگران خسارت بزند او را ضامن جبران می‌دانیم، شهرداری هم از این قاعده استثنا نیست و نمی‌تواند با هدف کسب منفعت و سودجویی نسبت به تأمین حقوق عمومی شهروندان متساهل باشد و از وظایف مهم خویش در امور مربوط به ساختمان‌سازی و اتخاذ تصمیمات کارآمد کمیسیون ماده ۱۰۰ استنکاف کند. به همین دلیل، به نظر می‌رسد که ضمانت اجرای مسئولیت مدنی برای چنین نهادی از اقدامات زیان‌آور، تخلفات یا ترک فعل‌ها جلوگیری می‌کند و از خلأ مدیریت کارآمد در حوزه‌های مورد نیاز شهرها می‌کاهد. صرف عذر تأمین منافع اجتماعی یا تقدم مصلحت عمومی هم نمی‌تواند دلیل مصونیت باشد؛ زیرا یکسانی شهروندان در برابر بیت‌المال و هزینه‌های عمومی اقتضا می‌کند زیان موجود نیز که متوجه فرد یا بخش خاصی از جامعه شده و ناشی از اقداماتی است که در راستای منافع و مصالح عمومی صورت می‌گیرد، به‌صورت یکسان میان مردم توزیع شود (مرتضوی،

۱. بر همین اساس، یکی از نقدهایی که بسیاری از وکلا و کارشناسان به پرونده متروپل دارند، این است که در این پرونده اساساً موضوع مسئولیت مدنی شهرداری آبادان (شخصیت حقوقی) مطرح نشد.

۱۳۹۶، صص. ۳۸۹-۴۱۰) و به نظر می‌رسد اگر بتوان با آن استدلال ضمان را نفی کرد، این امر اختصاص به بخشی از اقدامات شهرداری ندارد و باید همه سازمان‌های عمومی و حکومتی را در تمام اقدامات مصون از مسئولیت دانست (کاتوزیان، ۱۳۷۷، ص. ۱۵۹)؛ زیرا این ویژگی را می‌توان هدف همه امور عام‌المنفعه شمرد. چگونه می‌توان اقدامات پرخطر شهرداری را به‌رغم قلمرو وسیع وظایفش در فرضی که مأمورین شهرداری از عملیات ساختمانی غیرمجاز اطلاع داشته و به‌رغم گزارش مهندس ناظر به شهرداری درحالی‌که مسئولان امر در شهرداری‌ها از اجرای تکالیف قانونی خود در راستای جلوگیری از ساخت‌وسازهای غیرمجاز استنکاف کرده‌اند، مصون از ضمان و مسئولیت پذیری دانست^۱. بنابراین، رویکرد پژوهشگران مقاله حاضر بر این است که ادله مخالفین و موافقین در همه فرض‌ها قابل پذیرش نیست و در هر مسئله‌ای مانند خسارات ناشی از خاک‌برداری، تخلیه مصالح، تخریب ساختمان و نگهداری ساختمان باید به‌طور جداگانه تحلیل و بررسی شود^۲.

۴. چالش‌های قانونی

مقصود از چالش‌های قانونی، علاوه‌بر ناکارآمدی مصوبات کمیسیون ماده ۱۰۰، نقص و ناکارآمدی قوانینی مثل بند ۱۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها، ابهامات قانون نظام معماری و ساختمانی، قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، مقررات ملی ساختمان (مباحث ۷، ۲۱ و ۲۲)، آیین‌نامه حفاظتی کارگاه‌های ساختمانی مصوب ۱۳۸۱ به جهت وضع ضمانت اجرای دستورالعمل‌های ایمنی و نگهداری و عدم بازدارندگی مناسب از تخلفات و جرائم مالکان و شهرداری^۳ و همچنین، عدم توجه قانون‌گذار به فرض تخریب، ریزش و حریق مورد اجاره اعم از

۱. این موضوع در نامه رئیس دیوان عدالت اداری به شماره ۹۰۰۰/۱۱۲۳۰/۲۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۷/۱۵ تصریح شده است.

۲. برای توضیح بیشتر ر. ک به: حسینی اصل، هانیه (۱۳۹۵). مسئولیت مدنی ناشی از خرابی‌های ساختمان (پایان‌نامه کارشناسی ارشد). دانشگاه آزاد بندر انزلی.

۳. برای اطلاع از این ناکارآمدی‌ها ر. ک به: کامیار، ۱۴۰۳، ص. ۳۸۸.

۴. قانون‌گذار در مواد ۳۵ و ۴۰ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، ضمانت اجرای جزایی و نظارتی مقرر کرده، اما بحث مسئولیت مدنی ناشی از تخلف و نقض تعهدات این قانون مغفول واقع شده است.

عمدی و سهوی در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ است.^۱ همچنین، در مورد اتخاذ تدابیر لازم برای رفع خطرات ناشی از ویرانی ساختمان‌ها ضوابط قانونی مناسبی وجود ندارد (یزدانیان، ۱۳۸۹، ۳۹۰). موارد مذکور در برخی از شهرها، ترک فعل دستگاه‌های دولتی را به دنبال داشته و مسبب ایجاد حریق و ریزش ساختمان‌های مسکونی و تجاری و خسارات گوناگونی اعم از مالی، جانی و معنوی شده است.^۲ از سوی دیگر، فرسودگی قوانین متعددی نظیر قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ و قانون نظام معماری و ساختمانی مصوب ۱۳۵۲ و اصلاحیه آن، بند الف ماده ۱ قانون ارتقای سلامت نظام اداری و مقابله با فساد به دلیل ایجاد تکالیف گوناگون باعث سردرگمی مسئولین شهرداری و ایجاد فسادهای مالی و اداری شده است (نادری و همکاران، ۱۳۹۲، ص. ۵). علاوه بر این، ارائه خدمات عمومی را نیز با چالش‌های اساسی مواجه کرده است (مرادخانی و همکاران، ۱۳۹۸، ص. ۶۹)؛ چنان‌که تصویب قوانین متعدد و راهکارهای مغایر، نظام مسئولیت مدنی را نیز بیش‌ازپیش متشتت کرده است (قسمتی تبریزی، ۱۳۹۴، ص. ۱۷۲). به همین جهت، برخی معتقدند که مسئولیت جبران خسارت‌های ناشی از افراط و تفریط قوانین و مقررات در تحدید آزادی‌های مشروع بر عهده قانون‌گذار است (ارسطا و ممی‌زاده، ۱۳۹۷، ص. ۳۲۳).^۴ خلاهای قانونی مذکور علاوه بر شهرداری، برای مالکان و سازمان آتش‌نشانی، سازمان مدیریت بحران شهر تهران، وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی و وزارت راه و شهرسازی، مسائل و

۱. لازم به ذکر است که روابط مستأجرین ساختمان پلاسکو و مالک آن مشمول قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ است و ایهامات این قانون در پی حریق و تخریب ساختمان پلاسکو منجر به خسارت‌های سنگینی به مستأجران شد (جلیلود و پرتو، ۱۳۹۵، ص. ۲۷).

۲. با وجود سکوت قانون مدنی، بند ۱۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری، وظایف احتیاطی خاصی برای شهرداری به منظور رفع خطر از بناها و دیوارهای شکسته پیش‌بینی کرده است، اما به دلیل فقدان ضمانت اجرای لازم، کارآمدی چندانی ندارد (یزدانیان، ۱۳۸۹، ص. ۳۹۱).

۳. برای مثال، می‌توان به ریزش ساختمان پلاسکو تهران در تاریخ ۳۰ دی سال ۱۳۹۵ و ریزش ساختمان متروپل آبادان در تاریخ ۲ خرداد سال ۱۴۰۱ اشاره کرد. برای آگاهی از ابعاد حقوقی پرونده‌های شبیه متروپل ر. ک به: کامیار، ۱۴۰۳، ص. ۳۲۱.

۴. برخی از محققین مبنای این مسئولیت مدنی مقنن را قاعده فقهی «کل مفتن ضامن» می‌دانند (محمدزاده، ۱۴۰۰، ص. ۵۳۶).

چالش‌های متعددی به وجود آورده است.^۱ در ریزش ساختمان متروپل، به گونه‌ای است که شهرداری آبادان از یک طرف با مالک، قرارداد مشارکت منعقد کرده و شریک ساخت این ساختمان است و از طرف دیگر، وظیفه نظارت بر تخلفات ساختمان را نیز بر عهده دارد. همین تعارض منافع باعث شده است تا با وجود تذکرات مهندسین ناظر مبنی بر لزوم توقف کار عمرانی، شهرداری از ادامه ساخت‌وساز جلوگیری نکند و نهادهای بالادستی مانند وزارت راه و شهرسازی نیز نظارت مکفی را به عمل نیاورند.^۲ آسیب‌شناسی هریک از چالش‌های قانونی مذکور که چالش‌های قضایی و اجرایی را نیز تشدید کرده است،^۳ به پژوهش‌های مفصل‌تر نیاز دارد. در ادامه، برخی از چالش‌های قضایی و اجرایی مدلل می‌شود.

۵. چالش‌های قضایی

مقصود از چالش‌های قضایی، فعل و ترک فعل محاکم و مسئولین قضایی است که با سهل‌انگاری یا تقصیر در وظایف باعث تأخیر در ایفای به‌موقع تکالیف قانونی یا قراردادی شهرداری‌ها می‌شوند.^۴ برای مثال، بر مبنای ماده ۱۲۱ قانون دیوان عدالت اداری، در برخی از موارد ممکن است دیوان

۱. برای اطلاع بیشتر در مورد علت گسترش حریق در پلاسکو، تبیین ابهامات در روند تعیین مسئولیت‌ها در حوادث به دلیل عدم تعمیر و نگهداری صحیح ساختمان، میزان تقصیر وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی و وزارت راه و شهرسازی در قبال پلاسکو و همچنین، پرچالش‌ترین حوزه‌های مدیریت بحران در حوادث ریزش ساختمان‌های بلندمرتبه و کاستی‌های ساختمان پلاسکو از نظر تأسیسات فنی ر. ک به: <https://www.isna.ir/news/96012913044>.

۲. در لوایح دفاعیه موجود در پرونده ریزش متروپل از سوی وکلای جان‌باختگان، برخی از این نقدها به‌طور واضح دیده می‌شود. برای مثال، در این پرونده اساساً موضوع مسئولیت مدنی شهرداری (شخصیت حقوقی) مطرح نشد. لایحه دفاعیه شماره ۱۴۰۱۲۲۰۳۵۷۲۰۵۴۰۶ مورخ ۱۴۰۱/۵/۱۲ در خصوص عدم توجه به قرارداد شراکت مدنی شهرداری آبادان با مالک ساختمان متروپل، کیفرخواست را نقد کرده و لایحه شماره ۱۴۰۱۲۲۰۹۶۶۱۴۱۲۹۹ مورخ ۱۴۰۱/۵/۹ در پرونده شماره ۱۴۰۱۳۷۹۲۰۰۰۹۷۸۸۱۰ و شماره بایگانی ۰۱۰۰۱۹۹، به مغفول ماندن بحث عدم نظارت کافی و کامل وزارت راه و شهرسازی اشاره کرده است. همچنین، به نقص‌های نظریات کارشناسی نیز می‌توان نقدهایی داشت که به پژوهش‌های جداگانه نیاز دارد (ر. ک به: گزارش شماره ۴۰۱/۱۳۰ مورخ ۱۴۰۱/۳/۲۲ کارشناسان رسمی دادگستری خوزستان).

۳. برای توضیحات بیشتر ر. ک به: نودری‌زاده و همکاران، ۱۳۹۵، ص. ۱۲۷.

۴. برای اطلاع بیشتر از این محدودیت‌ها که در استدلال دادگاه‌ها نیز نمایان شده است ر. ک به: دادنامه شماره ۶۸/۷۰۲/۱۸ شعبه ۱۸ دیوان عالی کشور و نیز پرونده‌های قضایی هلدینگ ره‌آورد اصفهان با شهرداری‌های زرین‌شهر اصفهان، نصیرشهر تهران و هرسین کرمانشاه.

عدالت اداری ضمن رسیدگی به موضوع مربوط به تخلفات ساختمانی در شهرداری، در جریان تضييع حقوق عمومی یا منافع بیت‌المال قرار گیرد، اما مراتب را به مراجع ذی‌صلاح نظیر سازمان بازرسی کل کشور، دادستان کل کشور و دیوان محاسبات کشور اعلام نمی‌کند یا با تأخیر اعلام می‌کند.^۱ برخی دیگر از انواع این محدودیت‌ها را می‌توان شامل اطلاع دادرسی‌ها در رسیدگی به پرونده‌هایی دانست که یک طرف یا حتی هر دو طرف آن شهرداری است (دهقانی فیروزآبادی و روشن، ۱۳۹۳، ص ۷۱). سازمان بازرسی کل کشور از منظر صلاحیتی که در نظارت بر حسن اجرای قوانین دارد، اقدامات ضروری را در پیگیری تخلفات مأمورین و مسئولین شهرداری در چهارچوب ماده ۸ قانون رسیدگی به تخلفات اداری انجام می‌دهد^۲، اما همچنان ناکارآمدی قوانین نظارتی و عدم ضمانت اجراهای جزایی یا حقوقی، بخشی از محدودیت‌های سیستم قضایی و نظارتی است (رحیمی‌نژاد و غفاری، ۱۳۹۶، ص ۳۴۵). از سوی دیگر، تأمین و تضمین عدالت در دستگاه‌های اداری و اجرایی کشور و تنظیم قدرت عمومی به وسیله ارزیابی تصمیمات و اقدامات مقامات دولتی و عمومی غیردولتی با معیار قانون اثربخشی لازم را ندارد (رستمی و حسینی‌پور اردکانی، ۱۳۹۲، ص ۴۷). برای مثال، می‌توان به ابهام در نهادهای صالح برای نظارت مالی بر مؤسسات عمومی غیردولتی اشاره کرد (کدخدایی و همکاران، ۱۳۹۸، ص ۱۹). علاوه‌براین، بررسی پرونده‌های مسئولیت مدنی ناشی از خسارات املاک، سازه‌ها و ساختمان‌ها در حقوق ایران بیان‌کننده این نکته مهم است که دست قضاات آن‌قدر گشوده است که می‌توانند واردکننده ضرر را با عدم احراز انتساب رابطه سببیت، از پرداخت خسارت به‌طورکلی مبراکنند یا دستور جبران کامل خسارات وارده از طرف او را بدون توجه به مسببان و مقصران دیگر صادر کنند. همچنین، عیوب و

۱. دیوان با بررسی پرونده‌های ناظر بر کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و حسب گزارش‌های مهندسان ناظر به شهرداری در خصوص ساخت‌وسازهای غیرمجاز، امتناع مأمورین شهرداری‌ها را از انجام وظایف قانونی برای جلوگیری از عملیات ساختمانی غیرمجاز را محرز دانسته است و در راستای ماده ۱۲۱ قانون دیوان عدالت اداری به جهت تأمین منافع عمومی و جلوگیری از تضييع حقوق عمومی، با سازمان بازرسی کل کشور توافق کرده است تا مراتب را به‌صورت موردی در اختیار سازمان بازرسی قرار دهد (نامه رئیس دیوان به شماره ۹۰۰۰/۱۱۲۳۰/۲۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۷/۱۵).

۲. در این ماده، مواردی از قبیل نقض قوانین و مقررات مربوط، ایجاد نارضایتی در ارباب‌رجوع یا انجام ندادن یا تأخیر در انجام دادن امور قانونی آن‌ها بدون دلیل، کم‌کاری یا سهل‌انگاری در وظایف محول‌شده و تبعیض یا اعمال غرض یا روابط غیراداری در اجرای قوانین و مقررات نسبت به اشخاص، به‌عنوان مصادیق تخلفات اداری تصریح شده است.

اشکالات شکلی در رسیدگی به پرونده‌های مربوط به ریزش ساختمان‌ها یا تخلفات مربوط باعث شده است تا حقوقی که به لحاظ تئوری به اشخاص تعلق می‌گیرد، در دادگاه‌ها قابل تحصیل نباشد (داراب‌پور، ۱۳۸۵، ص. ۱۹۷). دادنامه شماره ۶۸/۷۰۲/۱۸ شعبه ۱۸ دیوان عالی کشور می‌تواند مؤید جمیع نواقص و اجمالات نام‌برده باشد.

۶. چالش‌های اجرایی

برخی از شهرداری‌ها در اثر کمبود درآمدهای ثابت، وظایف عمرانی، نظارتی و رفاهی، خدماتی خود را ترک کرده و در مواردی سعی داشته‌اند از طرق غیرقانونی و با هدف سودجویی و کسب منفعت، تعهداتشان را ایفا کنند (نادری و همکاران، ۱۳۹۲، صص. ۱۰-۱۲). چالش عدم تناسب تکالیف با منابع مالی نیز در آرای دیوان عدالت اداری قابل توجه است^۱. برخی دیگر برای تأدیه دیون خود مثل پرداخت حقوق کارکنان، مجبور به فروش اموال شهرداری و زمین‌های استراتژیک شهرها، بنگاه‌داری و افزایش تعرفه‌های عوارض شده‌اند. علاوه‌براین، امتیازاتی مانند معافیت از ضمان امور حاکمیتی بر اساس ماده ۱۱ قانون مسئولیت مدنی یا منع توقیف اموال شهرداری و جواز تأخیر در ادای دیون باعث سوءاستفاده برخی از شهرداران شده است. در واقع، کارمندان شاغل در شهرداری اعم از شهردار، معاونت شهرسازی و سایر کارمندان با سوءاستفاده از خلأها و چالش‌های تقنینی گفته‌شده و بهره‌گیری از ابهامات قانونی مثل مواد ۵ و ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها و اهمال متون مقرر در قانون نظام مهندسی به جهت جلوگیری از پدیده امضافروشی مهندسان ناظر (شادمانی، ۱۴۰۱، ص. ۵۶)، مرتکب تخلف و جرائمی شده‌اند که نه تنها اشخاص و سازمان‌های دیگر را نیز با چالش‌های اجرایی و آسیب‌های متعددی مواجه کرده، بلکه منجر به افزایش تخلفات ساختمانی و ساخت‌وسازهای غیرمجاز و به دنبال آن، ریزش ساختمان‌ها و خسارات جانی و مالی گوناگون شده است^۲. از سوی دیگر، عدم حل چالش‌های قانونی مربوط به مسئولیت مدنی

۱. ر. ک به: رأی هیئت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره دادنامه ۱۴۰۰۹۹۷۰۹۰۵۸۱۲۱۴۴ مورخ ۱۴۰۰/۷/۲۰ با موضوع «ابطال تبصره ۲ ذیل تعرفه شماره ۲ از تعرفه بهای خدمات سال ۹۷ شهرداری شهرضا و دادنامه مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۱۷ شماره ۳۲۷۸ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری با موضوع ابطال ردیف‌های هفت و هشت ماده ۳۵ تعرفه عوارض و بهای خدمات سال ۱۴۰۰ شورای اسلامی شهر اراک».

۲. برای مثال، شهرداری ابزار لازم برای پیشگیری از خطر را ندارد: <https://www.isna.ir/news/99103021975>

اشخاص دخیل در ساختمان‌سازی، روند جبران خسارت و اثبات تقصیر و تخلف شهرداری و مهندسان ناظر، پیمان‌کاران و مالکان را با دشواری بیشتری مواجه کرده است. برای مثال، عدم تفکیک مناسب نسبت به مسئولیت مدنی مالک، سازنده، ناظر و نهاد صادرکننده مجوز ساخت، آواربرداران و امدادسانان متخلف، بسیاری از مسئولین اجرایی، قضات و وکلا را نیز سردرگم کرده است.^۱ همچنین، به دلیل اینکه بیشترین تخلفات ساختمانی در مناطق حاشیه‌ای و شهرها برای رفع نیازهای سکونتی صورت گرفته، مناطق مرکزی نیز به تدریج به بافت‌های فرسوده تبدیل می‌شوند و از طرفی هم سهم تخریب ساختمان‌های غیرمجاز بسیار کمتر از اخذ جریمه‌هاست (زنگی‌آبادی و همکاران، ۱۳۸۹، ص. ۱۸). این موضوع می‌تواند آسیب‌پذیری مناطق مرکزی و حاشیه‌ای شهرها و ریزش ساختمان‌ها را افزایش دهد و زمینه‌ساز چالش‌های اجرایی بیشتری در مدیریت شهری باشد و نظم و امنیت و حقوق عمومی را به مخاطره اندازد.

نتیجه‌گیری

نظام تقنینی ایران بر اساس مبانی فقهی و حقوقی، شهرداری را مکلف به تعهدات و تکالیف متعدد قانونی در سطوح عمرانی، شهری، خدماتی و رفاهی کرده است تا درصدد تأمین حقوق عمومی برآید. همچنین، امتیازات حمایتی خاصی از قبیل معافیت از ضمان در همه اقسام امور حاکمیتی و جواز تأخیر تأدیه را برای این نهاد عمومی مقرر داشته است، اما موانعی مانند تعدد، اجمال و ابهام قوانین و مقررات، ناکارآمدی مصوبات کمیسیون ماده ۱۰۰، سوءاستفاده از امتیازات قانونی، ضمانت اجرای نامناسب، اطاله دادرسی‌ها، افزایش دعاوی به طرفیت شهرداری‌ها و گستردگی وظایف نه تنها منجر به نقض یا عدم ایفای به موقع تعهدات شهرداری‌ها به خصوص در امور مربوط به ساختمان‌سازی و آسیب‌های حقوقی همچون افزایش تخلفات و ترک فعل‌های مسئولان، افزایش فساد اداری، اشتباهات و تقلبات حسابرسی و مالی شده است، بلکه در برخی موارد خسارات مالی و جانی قابل توجهی را نیز به دنبال داشته است. از سوی دیگر، عدم حمایت‌های قانونی لازم از مأمورین و مسئولین شهرداری در برخورد با تخلفات و تعارض منافع شهرداری و کسب منفعت و سودجویی از جریمه‌های تخلفات ساختمانی و عدم رویکرد جرم‌انگارانه به

۱. برای توضیحات بیشتر در خصوص چالش‌های اجرایی ر. ک به: داراب‌پور، ۱۳۸۵، ص. ۱۹۶.

تخلفات ماده ۱۰۰ قانون شهرداری نیز باعث پایین بودن ریسک انجام تخلفات ساختمانی و افزایش ساخت‌وسازهای غیرمجاز، فرونشست زمین و گودبرداری‌های غیراصولی و بروز حوادث ساختمانی شده است. در اغلب موارد، شهرداران یا کارمندان به‌طور غیرمستقیم مسبب ایراد زیان به شهروندان شده‌اند و درنهایت، با سوءاستفاده از چالش‌های مذکور در اجرای تکالیف قانونی و عرفی مرتکب ترک فعل شده‌اند. ادله مخالفین ضمان شهرداری که شامل قواعد احسان، تحذیر، عدم ضمان امین، تقدم مصلحت عمومی و اضطرار است، به دلیل پیامدهای زیان‌بارش در همه فروض قابل پذیرش نیست؛ زیرا ضمان ناشی از ایراد خسارت با احسانی بودن فعل تعارضی ندارد و نسبت منطقی میان قواعد ثبوت ضمان با ادله نفی آن عام و خاص است و ادله خاص ضمان، مخصص و مقدم بر قواعدی مثل قاعده عدم ضمان امین‌اند و این قواعد نیز نمی‌توانند در همه موارد مانع ثبوت ضمان شوند. بنابراین، با توجه به تخلفات مالکان و پیمان‌کاران و ترک فعل شهرداری‌ها که نقش مؤثری در ریزش ساختمان‌ها به‌عنوان یکی از شایع‌ترین حوادث ساختمانی داشته‌است، طبق ادله موافقین مبتنی بر مفاد قاعده ولایت حاکم، نظم عمومی، اصل عدل و انصاف، قواعد لاضرر و اتلاف و تسبیب، شهرداری‌ها با سایر مقصران به‌طور تساوی یا تضامنی متعهد به جبران خسارات وارده هستند؛ زیرا در اغلب موارد مأمورین شهرداری از عملیات ساختمانی غیرمجاز اطلاع داشته و به‌رغم گزارش مهندس ناظر به شهرداری، از اجرای تکالیف قانونی خود در راستای جلوگیری از ساخت‌وسازهای غیرمجاز استتکاف کرده‌اند.

منابع

- (۱) قرآن کریم.
- (۲) اداره کل کمیسیون‌های ماده صد شهرداری تهران (۱۳۸۰). تخلفات ساختمانی در تهران؛ ویژگی‌ها و علل. ماهنامه شهرداری‌ها، شماره ۳۳، انتشارات سازمان شهرداری‌ها.
- (۳) ارسطا، محمدجواد و ممی‌زاده، مهدی (۱۳۹۷). مسئولیت مدنی ناشی از تقنین. پژوهشنامه حقوق اسلامی، ۱۹ (۲)، صص. ۳۴۲-۳۱۹. doi: 10.30497/law.2019.2374
- (۴) ارقامی، مریم (۱۳۹۵). مسئولیت مدنی ناشی از عدم رعایت مقررات ملی ساختمان (پایان‌نامه کارشناسی ارشد). دانشگاه آزاد، مرودشت.
- (۵) اسکندری دامنه، مهدی (۱۳۹۹). مبانی فقهی و حقوقی امحای کالای قاچاق (پایان‌نامه کارشناسی ارشد). دانشگاه میبد.
- (۶) انصاری، اعظم (۱۳۸۵). بررسی قاعده سوق‌المسلمین و میزان حجیت آن. ماهنامه کانون، ۱۱ (۶۷)، صص ۷-۳۰.
- (۷) انصاری، مرتضی (۱۳۳۴). المکاسب (جلد ۵). تبریز: اطلاعات.
- (۸) بادینی، حسن و مؤمنی، خسرو (۱۳۹۲). رویکردی نو برای اثبات جریان قاعده لاضرر در احکام عدمی در زمینه مسئولیت مدنی. مطالعات حقوق خصوصی، ۴۳ (۳)، صص. ۳۱-۱۹. doi: 10.22059/jlq.2013.36039
- (۹) بافنده، علیرضا (۱۳۸۹). بررسی مسئولیت مدنی سازندگان و پیمان‌کاران سازه‌های ساختمانی در کشور با توجه به قوانین موجود در قبال کارکنان، صاحبان کار و اشخاص ثالث (پایان‌نامه کارشناسی ارشد). دانشگاه پیام نور، تهران.
- (۱۰) بجنوردی، حسن (۱۳۷۱). القواعد الفقهیه (جلد ۱). قم: مؤسسه اسماعیلیان.
- (۱۱) بحر العلوم، محمد (۱۴۰۳). بلغة الفقہیة (محمد تقی آل بحر العلوم، مترجم). تهران: مکتبة الصادق.
- (۱۲) بهشتیان، سیدمحسن (۱۳۹۰). بررسی نظم حاکم بر حقوق مالکانه در برابر طرح‌های عمومی شهرداری. تهران: طرح نوین اندیشه.
- (۱۳) پایاب، مهسا (۱۴۰۲). اظهارنظر کارشناسی درباره لایحه کنترل فرونشست زمین و کاهش اثرات آن در کشور (طرح شورای عالی استان‌ها). تهران: مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی.
- (۱۴) تنکابنی، محمد (۱۳۸۵ق). ایضاح الفرائد (جلد ۲). تهران: مطبعة الاسلامیة.
- (۱۵) جلیلووند، یحیی و پرتو، حمیدرضا (۱۳۹۵). بررسی برخی از جنبه‌های حقوقی حادثه پلاسکو؛ حلقه مفقوده مسئولیت. مجله کانون وکلا، ۶۸ (۲۳۵)، صص. ۲۷-۳۹.

- ۱۶) جلیلی صدرآباد، سمیه (۱۴۰۳). تحلیل نظام مسائل کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری. ماهنامه گزارش‌های کارشناسی مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، ۳۲ (۴)، شماره مسلسل: ۱۹۸۷۳.
- ۱۷) حاجیان فروشانی، زهره و حمیدی، محمدرضا (۱۳۹۹). نسبت‌سنجی قاعده نفی حرج و ادله محرمات. فقه و مبانی حقوق اسلامی، ۵۳ (۲)، صص. ۲۶۱-۲۸۰. doi: 10.22059/jzfil.2021.314488.669060
- ۱۸) حکمت‌نیا، حسن (۱۳۹۸). بررسی عملکرد کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری یزد و آثار آن بر شهرنشینی و شهرسازی با استفاده از برنامه‌ریزی سناریو. پژوهش‌های جغرافیای انسانی، ۵۱ (۲)، صص. ۳۸۷-۴۰۹.
- ۱۹) حمیدی، مهدی، هدایی، علیرضا و اسحاقی، محمد (۱۳۹۹). محدوده مفهومی و محدودیت‌های مصداقی دلیل عقل در نگاه مولا احمد نراقی (رحمت‌الله علیه). فقه و مبانی حقوق اسلامی، ۵۳ (۲)، صص. ۲۹۷-۳۱۶.
- ۲۰) خلیج، فرزانه (۱۳۹۴). مسئولیت مدنی ناشی از خسارات سازه‌های ساختمانی (پایان‌نامه کارشناسی ارشد). دانشگاه خوارزمی، تهران.
- ۲۱) خمینی، سیدروح‌الله (۱۳۸۵). صحیفه امام (جلد ۷). ۲۲ ج، تهران: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی (رحمت‌الله علیه).
- ۲۲) خمینی، سیدروح‌الله (۱۳۹۷). کتاب البیع (جلد ۲). نجف: مطبعة الآداب.
- ۲۳) خوانساری، سیداحمد (۱۴۰۵ق). جامع المدارک فی شرح المختصر النافع. تهران: مکتبه الصدوق.
- ۲۴) داراب‌پور، مهرباب (۱۳۸۵). مسئولیت مدنی ناشی از خسارات املاک سازه‌ها و ساختمان‌ها (پژوهش مقایسه‌ای با حقوق انگلستان). فصلنامه تحقیقات حقوق، ۹ (۴۴)، صص. ۱۳۹-۱۹۷.
- ۲۵) دماوندی، حامد (۱۴۰۱). مدیریت اجرای صحیح مقررات ملی ساختمان در سازه‌های بتنی شهر تهران (پایان‌نامه کارشناسی ارشد). دانشگاه ایوانکی، تهران.
- ۲۶) دهقانی فیروزآبادی، حسین و روشن، محمد (۱۳۹۳). مسئولیت مدنی دولت در اطاله دادرسی. فصلنامه علمی-پژوهشی حقوق اداری، ۱ (۳)، صص. ۷۱-۱۱۱.
- ۲۷) رحیمی‌نژاد، اسمعیل و غفاری، محمدرضا (۱۳۹۶). بررسی مسئولیت کیفری ناشی از اقدامات پیشگیرانه وضعی در فقه امامیه و حقوق ایران. فقه و مبانی حقوق اسلامی، ۵۰ (۲)، صص. ۳۴۵-۳۷۱.
- ۲۸) رستمی، ولی و حسینی‌پور اردکانی، سیدمجتبی (۱۳۹۲). نظارت قضایی بر مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی. فصلنامه دانش حقوق عمومی، ۲ (۳)، صص. ۲۷-۵۰.

- (۲۹) رستمی، ولی و عامری، معصومه (۱۳۹۵). شهرداری در نظام حقوقی ایران و فرانسه. مطالعات حقوق تطبیقی، دوره ۷، شماره ۱، صص. ۱۴۱-۱۶۱.
- (۳۰) رسولی جزی، سجاد (۱۳۹۸). مسئولیت مدنی حکومت در امور فرهنگی (پایان‌نامه کارشناسی ارشد). دانشگاه میبد.
- (۳۱) رضایی، فروغ (۱۳۹۸). مبانی و قواعد حاکم بر مسئولیت مدنی شهرداری در رابطه با اقدامات کارکنان شهرداری (پایان‌نامه کارشناسی ارشد). مؤسسه آموزش عالی آفاق، اصفهان.
- (۳۲) رضایی‌زاده، محمدجواد (۱۳۹۰). حقوق برنامه‌ریزی شهری. تهران: مجد.
- (۳۳) رضایی‌نسب، انسیه و یزدان‌بخش، هانیه (۱۴۰۱). بررسی مبانی فقهی و حقوقی قاعده سوق‌المسلمین. فصلنامه عرشیان فارس، ۱ (۴)، صص. ۸۴-۹۸.
- (۳۴) زارع، علی (۱۳۹۵). مسئولیت مدنی شهرداری در برابر شهروندان. فصلنامه تحقیقات حقوق خصوصی و کیفری، ۱۲ (۳)، صص. ۱۱-۲۲.
- (۳۵) زارعی، جعفر (۱۳۹۶). اصول حقوق اداری در سنت و سیره معصومین. اندیشه‌های حقوق عمومی، دوره ۷ (۱)، صص. ۸۵-۹۸.
- (۳۶) زنگی‌آبادی، علی، قائد رحمتی، صفر، محمدی، جمال و صفایی، همایون (۱۳۸۹). تحلیل فضایی تعامل تخلقات ساختمانی و آسیب‌پذیری ناشی از زلزله؛ مناطق شهر اصفهان. فصلنامه مدرس علوم انسانی برنامه‌ریزی و آمایش فضا، ۱۴ (۲)، صص. ۱-۲۱.
- (۳۷) ساریخان بیگلو، مهدی (۱۳۹۴). تداخل اسباب در مسئولیت مدنی در ارتباط با احداث ساختمان (پایان‌نامه کارشناسی ارشد). دانشگاه بین‌المللی امام‌خمينی، قزوین.
- (۳۸) ساسولی، عبدالمجید (۱۳۹۹). بررسی موانع و محدودیت‌های توقیف اموال شهرداری‌ها. ششمین همایش ملی پژوهش‌های نوین ایران، تهران.
- (۳۹) سلیمانی بابادی، مصطفی و پیرهادی، محمدرضا (۱۳۹۴). تکالیف محافظین راه‌ها و مسئولیت مدنی ناشی از آن. تحقیقات حقوقی بین‌المللی، ۸ (۲۹)، صص. ۵۷-۱۰۳.
- (۴۰) شادمانی، هاجر (۱۴۰۱). تهدید متروپل‌های زنده؛ کالبدشکافی فساد در نظام ساخت‌وساز. مجله بازار و سرمایه، ۱۳ (۱۲۹)، صص. ۵۶-۵۷.
- (۴۱) شرح شریفی، مهرنگ، شعبان‌نیا منصور، مهدی و رضایی‌زاده، محمدجواد (۱۴۰۰). نحوه نظارت دیوان عدالت اداری بر کمیسیون ماده صد قانون شهرداری. فصلنامه مطالعات فقه اقتصادی، ۳ (۵)، صص. ۴۳۹-۴۶۳.
- (۴۲) شرح شریفی، مهرنگ، شعبان‌نیا منصور، مهدی و رضایی‌زاده، محمدجواد (۱۴۰۱). دادرسی منصفانه

- در کمیسیون ماده صد قانون شهرداری. فصلنامه مطالعات فقه اقتصادی، ۴ (۳)، صص. ۸۵-۱۰۰.
- (۴۳) شهید ثانی، زین‌الدین (۱۴۱۶ق). مسالک‌الافهام الی تنقیح شرایع‌الاسلام (جلدهای ۴ و ۵). قم: مؤسسه المعارف‌الاسلامیه.
- (۴۴) صمیمی، محمد و حاجی‌پور کندرود، علی (۱۳۹۷). تأملی بر مفهوم شخصیت حقوقی وزارتخانه‌ها در نظام حقوقی ایران. ماهنامه آفاق علوم انسانی، شماره ۱۶، صص. ۳۵-۵۲.
- (۴۵) ضیاء‌الدین، سیده‌بتول (۱۳۹۲). بررسی اجمالی قاعده الزام. دوفصلنامه علمی مطالعات فقه اسلامی و مبانی حقوق، ۷ (۲۸)، صص. ۷۳-۹۶.
- (۴۶) عباسلو، بختیار (۱۳۹۴). مسئولیت مدنی ناشی از سوانح رانندگی. تهران: میزان.
- (۴۷) علیشاهی قلعه‌جوقی، ابوالفضل و دانش‌نهاد، محمد (۱۳۹۷). جایگاه قاعده تحذیر در مسئولیت مدنی اشخاص و دولت. آموزه‌های فقه مدنی، ۱۰ (۱۷)، صص. ۱۸۹-۲۱۲.
- (۴۸) فاضل اصفهانی، محمدبن حسن (۱۴۱۶ق). کشف‌الثام والابهام عن قواعدالاحکام (جلد ۱۱). قم: دفتر انتشارات اسلامی.
- (۴۹) فکوری، محمدعلی و اصغری، عبدالرضا (۱۴۰۱). نقش بوروکراسی در بروز فساد اداری در کشورهای افغانستان و ایران. دوفصلنامه علمی مطالعات فقه اسلامی و مبانی حقوق، ۱۶ (۴۵)، صص. ۱۶۷-۱۹۷.
- (۵۰) فیرحی، داوود (۱۳۸۲). نظام سیاسی و دولت در اسلام. تهران: سمت.
- (۵۱) قسمتی تبریزی، علی (۱۳۹۴). اصل جبران کامل زیان. مطالعات فقه و حقوق اسلامی، ۷ (۱۳)، صص. ۱۷۴-۱۳۵.
- (۵۲) کاتوزیان، ناصر (۱۳۷۷). مبانی حقوق عمومی. تهران: دادگستر.
- (۵۳) کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۳). قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی. تهران: میزان.
- (۵۴) کامیار، غلامرضا (۱۴۰۳). شهر در پرتوی رویه قضایی. تهران: مجد.
- (۵۵) کدخدایی، عباسعلی، طباطبایی‌نژاد، سیدمحمد و فتاحی زفرقندی، علی (۱۳۹۸). صلاحیت دیوان محاسبات کشور در نظارت مالی بر مؤسسات عمومی غیردولتی. فصلنامه دانش حقوق عمومی، ۸ (۲۳)، صص. ۱۹-۴۲.
- (۵۶) لطفی، اسدالله (۱۳۹۱). دفع ضرر محتمل. دانشنامه جهان اسلام (جلد ۱۷، داعی احمد بن ابراهیم دکان). صص. ۸۴۵-۸۴۷.
- (۵۷) محقق داماد، سیدمصطفی (۱۳۹۱). قواعد فقه بخش مدنی (جلد ۱). تهران: علوم اسلامی.
- (۵۸) محمدحسن‌زاده، حسن (۱۳۹۶). بررسی مقررات خاص ناظر بر مسئولیت مدنی ناشی از خدمات

- مهندسی ساختمان سازندگان ساختمان‌های شهری (پایان‌نامه کارشناسی ارشد). دانشگاه تهران.
- ۵۹) محمدزاده، مهدی (۱۴۰۰). قاعده «كُلُّ مُفْتٍ ضامنٌ» (ضمان مفتی) در اثبات ضمان مقنن. پژوهشنامه حقوق اسلامی، ۲۲ (۲)، صص. ۵۱۹-۵۵۲. doi: 10.30497/law.2022.242242.3154
- ۶۰) محمودآقایی، حبیب (۱۳۹۴). مطالعه تطبیقی مسئولیت مدنی دارندگان ساختمان در حقوق ایران و فرانسه (پایان‌نامه کارشناسی ارشد). دانشگاه قم.
- ۶۱) محمودی، فائزه (۱۳۹۸). مبانی و آثار و شرایط مصادره اموال و برخورد آن با قاعده ید در حقوق ایران و فقه امامیه (پایان‌نامه کارشناسی ارشد). دانشگاه آزاد اسلامی، دماوند.
- ۶۲) مرادخانی، فردین، خورشیدی، حسین و بنده‌علی، فرشید (۱۳۹۸). سیاست تقنینی حاکم بر نظام اداری ایران با نگاهی به قانون‌گذاری در زمینه نهادهای عمومی غیردولتی. فصلنامه دانش حقوق عمومی، ۸ (۲۶)، صص. ۶۹-۸۸.
- ۶۳) مرتضوی، سیدضیاء (۱۳۹۶). ماهیت فقهی دولت و ضمان اقدام‌های زیان‌بار آن. قم: پژوهشگاه علوم و فرهنگ اسلامی.
- ۶۴) مکارم شیرازی، ناصر (۱۴۱۶ق). القواعد الفقهیه (جلد ۱). قم: مدرسه امام‌علی بن ابی‌طالب (علیه‌السلام).
- ۶۵) مکارم شیرازی، ناصر (۱۴۲۵ق). انوارالفقاهه؛ کتاب البیع. قم: مدرسه امام‌علی بن ابی‌طالب (علیه‌السلام).
- ۶۶) موسوی خلخالی، سیدمحمد مهدی (۱۴۲۲ق). حاکمیت در اسلام. قم: دفتر انتشارات اسلامی.
- ۶۷) موسوی خمینی، سیدروح‌الله (۱۳۸۷). الرسائل. تهران: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی (رحمت‌الله علیه).
- ۶۸) موسوی خویی، سیدابوالقاسم (۱۴۲۲ق). مبانی تکملة المنهاج (جلد ۲). جامعه بغداد.
- ۶۹) میرزایی، جمشید (۱۳۹۵). بررسی تطبیقی مسئولیت مدنی سازندگان ساختمان در حقوق اسلام و نظام‌های حقوقی رومی-ژرمنی و کامن‌لا. فصلنامه پژوهش تطبیقی حقوق اسلام و غرب، ۴ (۱)، صص. ۱۴۳-۱۷۲.
- ۷۰) نادری، افشین، یزدانی امیری، محمود، کرمی، رقیه و سلطانی، فاطمه (۱۳۹۲). مشکلات حقوقی شهرداری‌ها در اداره شهرهای ایران. همایش کنفرانس ملی برنامه‌ریزی و مدیریت شهری، دوره ۵، صص. ۱-۱۴.
- ۷۱) نجفی، محمدحسن (۱۳۶۳). جواهرالکلام فی شرح شرایع الاسلام (جلد ۳۷). قم: دارالکتب الاسلامیه.
- ۷۲) نجفی، محمدحسن (۱۴۰۱). جواهرالکلام فی شرح شرایع الاسلام (جلد ۳۹). تهران: دارالکتب الاسلامیه.

- (۷۳) نراقی، احمدین محمد (۱۴۰۸ق). عوائدالایام. قم: بصیرتی.
- (۷۴) نقیبی، ابوالقاسم (۱۳۹۳). بررسی قاعده قضایی «الحاکم ولی الممتنع» و کاربرد آن در حقوق خانواده. فصلنامه دیدگاه‌های حقوق قضایی، ۱۹ (۶۶)، صص. ۱۶۹-۱۹۰.
- (۷۵) نودری زاده، رودابه، غلامی، غلامرضا، حیدری، امیر و آقاحسینی، رضا (۱۳۹۵). معایب، معضلات و مشکلات حقوقی شهرداری‌ها در ایران. فصلنامه مدیریت شهری نوین، ۴ (۱۲)، صص. ۱۲۷-۱۶۱.
- (۷۶) نوری، میرزا حسین (۱۴۰۸ق). مستدرک الوسائل و مستنبط المسائل (جلد ۱۴). بیروت: مؤسسه آل‌البیت.
- (۷۷) هداوند، مهدی و مشهدی، علی (۱۳۸۹). اصول حقوق اداری در پرتوی آرای دیوان عدالت اداری. تهران: خرسندی.
- (۷۸) هوشمند فیروزآبادی، حسین؛ احسانی‌فر، احمد؛ سیادت، سیدمحمدحسن و پورموسوی، رضا (۱۴۰۰). احسان بر خود. پژوهشنامه حقوق اسلامی، ۲۲ (۱)، صص. ۱۸۳-۲۱۰. doi: 10.30497/law.2021.239221.2882
- (۷۹) یشری، سیدعلی محمد و محمودی، جواد (۱۳۹۷). اثبات حکم با قاعده لا ضرر. پژوهش‌های فقهی، ۱۴ (۱)، صص. ۱۰۵-۱۲۵. doi: 10.22059/jorr.2018.236798.1007745
- (۸۰) یزدانیان، علیرضا (۱۳۸۹). مطالعه تطبیقی مسئولیت مدنی مالک ساختمان در حقوق ایران و فرانسه. مطالعات حقوق خصوصی، ۴۰ (۳)، صص. ۳۷۵-۳۹۳.

References

- 1) Abbaslou, Bakhtiar (1394 SH/2015). Mas'ūliyat-e Madanī-ye Nāshī az Savāniḥ-e Rānandagī [Civil Liability Arising from Traffic Accidents]. Tehran: Mizan [in Persian].
- 2) Abedi Tabrizi, Ali (1394 SH/2015). Aṣl-e Jubrān-e Kāmil-e Zīyān [The Principle of Full Damage Compensation]. Motaleat-e Feqh va Hoquq-e Eslami [Islamic Jurisprudence and Law Studies], 7(13), pp. 135-174 [in Persian].
- 3) Alishahi Ghaleh-Joughi, Abolfazl & Daneshnehad, Mohammad (1397 SH/2018). Jāygāh-e Qā'idah-ye Taḥzīr dar Mas'ūliyat-e Madanī-ye Ashkhāṣ va Dawlat [The Status of Warning (Tahzhir) Rule in Civil Liability of Individuals and Government]. Amouzeh-ha-ye Feqh-e Madani [Civil Jurisprudence Doctrines], 10(17), pp. 189-212 [in Persian].
- 4) Ansari, Azam (1385 SH/2006). Barrasī-ye Qā'idah-ye Sūq al-Muslimīn va Mizān-e Ḥujjiyat-e Ān [Review of the Muslim Market Rule and its Degree of Validity]. Mahnameh Kanoun [Kanoun Monthly], 11(67), pp. 7-30 [in Persian].
- 5) Ansari, Morteza (1334 SH/1955). al-Makāsib (Vol. 5). Tabriz: Ettela'at [in Arabic].
- 6) Arasta, Mohammad Javad & Mamizade, Mahdi (1397 SH/2018). Mas'ūliyat-e Madanī-ye Nāshī az Taqnīn [Civil Responsibility as a Result of the Legislation]. Pazhuheshnameh Hoquq-e Eslami [Journal of Islamic Law Research], 19(2), pp. 319-342. doi: 10.30497/law.2019.2374 [in Persian].
- 7) Arghami, Maryam (1395 SH/2016). Mas'ūliyat-e Madanī-ye Nāshī az 'Adam-e Ri'ayat-e Muqarrarāt-e Millī-ye Sākhtamān [Civil Liability Arising from Non-Compliance with National Building Regulations] (Master's thesis). Islamic Azad University, Marvdasht [in Persian].
- 8) Badini, Hasan & Momeni, Khosrow (1392 SH/2013). Rūykardī Naw barā-ye Isbāt-e Jarayān-e Qā'idah-ye Lā Ḍarar dar Aḥkām-e 'Adamī dar Zamīnah-ye Mas'ūliyat-e Madanī [A New Approach to Proving the Application of No-Harm Rule in Negative Rules in the Field of Civil Liability]. Motaleat-e Hoquq-e Khosousi [Private Law Studies], 43(3), pp. 19-31. doi: 10.22059/jlq.2013.36039 [in Persian].
- 9) Bafandeh, Alireza (1389 SH/2010). Barrasī-ye Mas'ūliyat-e Madanī-ye Sāzandagān va Paymānkārān-e Sāzahhā-ye Sākhtamānī dar Kishvar bā Tavajjuh bih Qavānīn-e Mawjūd dar Qibāl-e Kārkunān, Šāhibān-e Kār va Ashkhāṣ-e Sālith [Investigation of Civil Liability of Building Construction Developers and Contractors in the Country According to Existing Laws Towards Employees, Employers and Third Parties] (Master's thesis). Payame Noor University, Tehran [in Persian].
- 10) Beheshtian, Seyyed Mohsen (1390 SH/2011). Barrasī-ye Naẓm-e Hākīm bar Ḥuqūq-e Mālīkānah dar Barābar-e Ṭarḥhā-ye 'Umūmī-ye Shahrđārī [Review of the Governing Order on Ownership Rights Against Municipality Public Projects]. Tehran: Tarh-e Novin-e Andisheh [in Persian].
- 11) Bojnourdi, Hasan (1371 SH/1992). al-Qawā'id al-Fiqhiyah (Vol. 1). Qom: Esmaeilian Institute [in Arabic].

- 12) Damavandi, Hamed (1401 SH/2022). Mudiriyat-e Ijra-ye Şahih-e Muqarrarat-e Milli-ye Sakhtaman dar Sazaha-ye Bitini-ye Shahr-e Tihran [Management of Proper Execution of National Building Regulations in Concrete Structures of Tehran City] (Master's thesis). Eyvanekey University, Tehran [in Persian].
- 13) Darabpour, Mehrab (1385 SH/2006). Mas'uliyat-e Madani-ye Nashi az Khasarat-e Amlak, Sazaha va Sakhtamaneha (Pazhuhish-e Muqayisah'i ba Huquq-e Ingilistan) [Civil Liability Arising from Damages to Properties, Structures, and Buildings (A Comparative Research with English Law)]. Faslnameh Tahqiqat-e Hoquqi [Legal Research Quarterly], 9(44), pp. 139-197 [in Persian].
- 14) Dehghani Firozabadi, Hossein & Roshan, Mohammad (1393 SH/2014). Mas'uliyat-e Madani-ye Dawlat dar Italah-ye Dadrasa [Civil Liability of the Government in Prolonged Judicial Proceedings]. Faslnameh Elmi-Pazhuhesh-e Hoquq-e Idari [Scientific-Research Quarterly of Administrative Law], 1(3), pp. 71-111 [in Persian].
- 15) Edarah-ye Kull-e Komisiun-ha-ye Maddeh-ye Sad-e Shahrdari-ye Tehran (1380 SH/2001). Takhallufat-e Sakhtamani dar Tihran; Vijagha va 'Ilal [Construction Violations in Tehran; Characteristics and Causes]. Mahnameh Shahrdari-ha [Municipalities Monthly], No. 33, Publications of Municipalities Organization [in Persian].
- 16) Eskandari Damneh, Mehdi (1399 SH/2020). Mabani-ye Fiqhi va Huquqi-ye Imha-ye Kala-ye Qachaq [Jurisprudential and Legal Foundations of the Destruction of Smuggled Goods] (Master's thesis). Meybod University [in Persian].
- 17) Fadel Esfahani, Mohammad ibn Hasan (1416 AH/1995). Kashf al-Litham wa-al-Ibham 'an Qawa'id al-Ahkam (Vol. 11). Qom: Islamic Publications Office [in Arabic].
- 18) Fakouri, Mohammad Ali & Asghari, Abdolreza (1401 SH/2022). Naqsh-e Burukrasi dar Buruz-e Fasad-e Idari dar Kishvarha-ye Afghanistan va Iran [The Role of Bureaucracy in the Occurrence of Administrative Corruption in Afghanistan and Iran]. Doufaslnameh-ye Elmi-ye Motaleat-e Feqh-e Eslami va Mabani-ye Hoquq [Scientific Biannual of Islamic Jurisprudence Studies and Fundamentals of Law], 16(45), pp. 167-197 [in Persian].
- 19) Feyrahi, Davoud (1382 SH/2003). Nizam-e Siyasi va Dawlat dar Islam [Political System and State in Islam]. Tehran: SAMT [in Persian].
- 20) Hajian Froushani, Zohreh & Hamidi, Mohammadreza (1399 SH/2020). Nisbatsanji-ye Qaidah-ye Nafy-e Haraj va Adillah-ye Muharramat [Proportion Assessment of the Rule of Denial of Hardship (Nafy al-Haraj) and Evidence of Prohibitions]. Feqh va Mabani-ye Hoquq-e Eslami [Islamic Jurisprudence and Fundamentals of Law], 53(2), pp. 261-280. doi: 10.22059/jjfil.2021.314488.669060 [in Persian].
- 21) Hamidi, Mehdi, Hodaiei, Alireza & Eshaghi, Mohammad (1399 SH/2020). Mahdudah-ye Mafhumi va Mahdudiyatha-ye Masdaq-ye Dalil-e Aql dar Nigah-e Mowla Ahmad Narazi (Raḥmatullāh 'Alayh) [Conceptual Scope and

- Instance Limitations of Reason's Proof in the View of Mulla Ahmad Naraqī]. *Feqh va Mabani-ye Hoquq-e Eslami* [Islamic Jurisprudence and Fundamentals of Law], 53(2), pp. 297-316 [in Persian].
- 22) Hekmatnia, Hasan (1398 SH/2019). Barrasī-ye 'Amalkard-e Kumisiyūn-e Mādah-ye 100-e Shahr-dārī-ye Yazd va Āsār-e Ān bar Shahrnīshīnī va Shahrsāzī bā Istifādah az Barnāmah-rīzī-ye Sināriyū [Review of the Performance of Commission Article 100 of Yazd Municipality and Its Effects on Urbanization and Urban Planning Using Scenario Planning]. *Pazhuhesh-haye Joghafiai-ye Ensani* [Human Geography Research], 51(2), pp. 387-409 [in Persian].
 - 23) Hodavand, Mehdi & Mashhadi, Ali (1389 SH/2010). *Uṣūl-e Ḥuqūq-e Idārī dar Partaw-e Ārāy-e Dīvān-e 'Adālat-e Idārī* [Principles of Administrative Law in the Light of Decisions of the Administrative Justice Court]. Tehran: Khorsandi [in Persian].
 - 24) Hooshmand Firouzabadi, Hossein, Ehsanifar, Ahmad, Siadat, Seyyed Mohammad Hasan & Pourmousavy, Reza (1400 SH/2021). *Iḥsān bar Khūd* [Ehsan on yourself]. *Pazhuheshnameh Hoquq-e Eslami* [Journal of Islamic Law Research], 22(1), pp. 183-210. doi: 10.30497/law.2021.239221.2882 [in Persian].
 - 25) Jalili Sadrabad, Somayeh (1403 SH/2024). *Taḥlīl-e Nizām-e Masā'il-e Kumisiyūn-e Mādah-ye 100-e Qānūn-e Shahr-dārī* [Systemic Analysis of the Issues of Article 100 Commission of the Municipality Law]. *Mahnameh Gozarish-haye Karshenasi-ye Markaz-e Pazhuhesh-haye Majlis-e Shoraye Eslami* [Monthly Expert Reports of the Parliament Research Center], 32(4), Serial No. 19873 [in Persian].
 - 26) Jalilvand, Yahya & Parto, Hamidreza (1395 SH/2016). Barrasī-ye Barkhī az Janbahā-ye Ḥuqūqī-ye Ḥādīseh-ye Plāskū; Ḥalqa-ye Mafqūdah-ye Mas'ūliyat [Review of Some Legal Aspects of the Plasco Incident; The Missing Link of Responsibility]. *Majalleh Kanoun-e Vokala* [Journal of the Bar Association], 68(235), pp. 27-39 [in Persian].
 - 27) Kadkhodaei, Abbasali, Tabatabaei-Nejad, Seyyed Mohammad & Fattahi Zafarqandi, Ali (1398 SH/2019). *Ṣalāḥiyat-e Dīvān-e Muḥāsibāt-e Kishvar dar Nazārat-e Mālī bar Mu'assasāt-e 'Umūmī-ye Ghayr-e Dawlatī* [Jurisdiction of the Supreme Audit Court in Financial Supervision over Non-Governmental Public Institutions]. *Faslnameh Danesh-e Hoquq-e Omoumi* [Public Law Knowledge Quarterly], 8(23), pp. 19-42 [in Persian].
 - 28) Kamyar, Gholamreza (1404 SH/2025). *Shahr dar Partaw-e Ravīyah-ye Qazāyī* [The City in Light of Judicial Practice]. Tehran: Majd [in Persian].
 - 29) Katouzian, Nasser (1377 SH/1998). *Mabānī-ye Ḥuqūq-e 'Umūmī* [Foundations of Public Law]. Tehran: Dadgostar [in Persian].
 - 30) Katouzian, Nasser (1383 SH/2004). *Qānūn-e Madanī dar Naẓm-e Ḥuqūqī-ye Kunūnī* [Civil Law in the Current Legal Order]. Tehran: Mizan [in Persian].
 - 31) Khalaj, Farzaneh (1394 SH/2015). *Mas'ūliyat-e Madanī-ye Nāshī az Khasārāt-e Sāzahnā-ye Sākhtamānī* [Civil Liability Arising from Damages to Building Structures] (Master's thesis). Kharazmi University, Tehran [in Persian].
 - 32) Khansari, Seyyed Ahmad (1405 AH/1984). *Jāmi' al-Madārik fī Sharḥ al-*

- Mukhtaṣar al-Nāfi'. Tehran: Maktabat al-Sadouq [in Arabic].
- 33) Khomeini, Seyyed Ruhollah (1385 SH/2006). Ṣaḥīfah-ye Imām (Vol. 7). Tehran: The Institute for Compilation and Publication of Imam Khomeini's Works [in Persian].
 - 34) Khomeini, Seyyed Ruhollah (1385 SH/2006). Ṣaḥīfah-ye Imām (Vol. 7). Tehran: The Institute for Compilation and Publication of Imam Khomeini's Works [in Persian].
 - 35) Khomeini, Seyyed Ruhollah (1397 SH/2018). Kitāb al-Bay' (Vol. 2). Najaf: Matba'at al-Adab [in Arabic].
 - 36) Lotfi, Asadollah (1391 SH/2012). Daf'-e Żarar-e Muḥtamal [Averting Potential Harm]. Dānishnāmāh-ye Jahān-e Islām [Encyclopedia of the World of Islam] (Vol. 17, pp. 845-847) [in Persian].
 - 37) Mahmoud Aqaei, Habib (1394 SH/2015). Muṭāla'ah-ye Taṭbīqī-ye Mas'ūliyat-e Madanī-ye Dārandagān-e Sākhtamān dar Ḥuqūq-e Īrān va Farānsāh [Comparative Study of Civil Liability of Building Owners in Iranian and French Law] (Master's thesis). University of Qom [in Persian].
 - 38) Mahmoudi, Faezeh (1398 SH/2019). Mabānī va Āsār va Sharāyit-e Muṣādarah-ye Amvāl va Barkhurd-e Ān bā Qā'idah-ye Yad dar Ḥuqūq-e Īrān va Fiqh-e Imāmīyah [Foundations, Effects, and Conditions of Property Confiscation and Its Conflict with the Rule of Possession in Iranian Law and Imami Jurisprudence] (Master's thesis). Islamic Azad University, Damavand [in Persian].
 - 39) Makarim Shirazi, Naser (1416 AH/1995). al-Qawā'id al-Fiqhīyah (Vol. 1). Qom: Imam Ali ibn Abi Talib (A.S.) School [in Arabic].
 - 40) Makarim Shirazi, Naser (1416 AH/1995). al-Qawā'id al-Fiqhīyah (Vol. 1). Qom: Imam Ali ibn Abi Talib (A.S.) School [in Arabic].
 - 41) Makarim Shirazi, Naser (1425 SH/2004). Anwār al-Fiqāhah; Kitāb al-Bay'. Qom: Imam Ali ibn Abi Talib (A.S.) School [in Arabic].
 - 42) Mirzaye, Jamshid (1395 SH/2016). Barrasī-ye Taṭbīqī-ye Mas'ūliyat-e Madanī-ye Sāzandagān-e Sākhtamān dar Ḥuqūq-e Islām va Nizāmāh-ye Ḥuqūqī-ye Rūmī-Zharmanī va Cāmān Lā [Comparative Review of Civil Liability of Building Constructors in Islamic Law, Romano-Germanic Legal Systems, and Common Law]. Faslnameh Pazhuhesh-e Tatbiqi-ye Hoquq-e Eslām va Gharb [Comparative Research of Islamic and Western Law Quarterly], 4(1), pp. 143-172 [in Persian].
 - 43) Mohaghegh Damad, Seyyed Mostafa (1391 SH/2012). Qavā'id-e Feqh Bakhsh-e Madanī (Vol. 1) [Rules of Jurisprudence: Civil Section]. Tehran: Islamic Sciences [in Persian].
 - 44) Mohammad Hassanzadeh, Hasan (1396 SH/2017). Barrasī-ye Muqarrarāt-e Khāṣṣ-e Nāẓir bar Mas'ūliyat-e Madanī-ye Nāshī az Khadamāt-e Muhandisī-ye Sākhtamān-e Sāzandagān-e Sākhtamānhā-ye Shahri [Study of Special Regulations Governing Civil Liability Arising from Building Engineering Services of Urban Building Constructors] (Master's thesis). University of Tehran [in Persian].

- 45) Mohammadzadeh, Mahdi (1400 SH/2022). Qā'idah-ye «Kullu Muftin Ḍāminun» (Ẓimān-e Muftī) dar Isbāt-e Ẓimān-e Muqannir ["Every jurisconsult is accountable" rule (jurisconsult liability) in proving the legislative liability]. Pazhuheshnameh Hoquq-e Eslami [Journal of Islamic Law Research], 22(2), pp. 519-552. doi: 10.30497/law.2022.242242.3154 [in Persian].
- 46) Moradkhani, Fardin, Khorshidi, Hossein & Bandeh Ali, Farshid (1398 SH/2019). Siyāsāt-e Taqnīnī-ye Ḥākīm bar Nizām-e Idārī-ye Īrān bā Nigāhi bih Qānūnguzārī dar Zamīnah-ye Mu'assasāt-e 'Umūmi-ye Ghayr-e Dawlatī [Legislative Policy Governing the Administrative System of Iran with a Look at Legislation in the Field of Non-Governmental Public Institutions]. Faslnameh Danesh-e Hoquq-e Omoumi [Public Law Knowledge Quarterly], 8(26), pp. 69-88 [in Persian].
- 47) Mortezaei, Seyyed Zia (1396 SH/2017). Māhiyat-e Fiqhī-ye Dawlat va Ẓimān-e Iqdāmā-ye Ziyānbār-e Ān [Jurisprudential Nature of the State and Liability for Its Harmful Actions]. Qom: Islamic Sciences and Culture Academy [in Persian].
- 48) Mousavi Khalkhali, Seyyed Mohammad Mehdi (1422 AH/2001). Ḥākimiyyat dar Islām. Qom: Islamic Publications Office [in Arabic].
- 49) Mousavi Khoei, Seyyed Abolqasem (1422 AH/2001). Mabānī Takmilat al-Minhāj (Vol. 2). Baghdad: University of Baghdad [in Arabic].
- 50) Mousavi Khomeini, Seyyed Ruhollah (1387 SH/2008). al-Rasā'il. Tehran: The Institute for Compilation and Publication of Imam Khomeini's Works [in Arabic].
- 51) Naderi, Afshin, Yazdani Amiri, Mahmoud, Karami, Roghayeh & Soltani, Fatemeh (1392 SH/2013). Mushkilāt-e Ḥuqūqī-ye Shahrdārihā dar Idārah-ye Shahrhā-ye Īrān [Legal Problems of Municipalities in Managing Iranian Cities]. Hamāyish-e Kunfirāns-e Millī-ye Barnāmah-rizī va Mudiriyyat-e Shahrī [National Conference on Urban Planning and Management], Vol. 5, pp. 1-14 [in Persian].
- 52) Naghibi, Abolghasem (1393 SH/2014). Barrasī-ye Qā'idah-ye Qazāyī-ye «al-Ḥākīm Valī al-Mumtani» va Kārburd-e Ān dar Ḥuqūq-e Khānavādah [Review of the Judicial Rule "The Judge is the Guardian of the Refuser" and Its Application in Family Law]. Faslnameh Didgah-haye Hoquq-e Qazaei [Judicial Law Views Quarterly], 19(66), pp. 169-190 [in Persian].
- 53) Najafi, Mohammad Hasan (1363 SH/1984). Jawāhir al-Kalām fī Sharḥ Sharāyī' al-Islām (Vol. 37). Qom: Dar al-Kotob al-Eslamiyeh [in Arabic].
- 54) Najafi, Mohammad Hasan (1401 SH/2022). Jawāhir al-Kalām fī Sharḥ Sharāyī' al-Islām (Vol. 39). Tehran: Dar al-Kotob al-Eslamiyeh [in Arabic].
- 55) Naraqī, Ahmad ibn Mohammad (1408 AH/1987). 'Awā'id al-Ayyām. Qom: Basirati [in Arabic].
- 56) Nouri, Mirza Hossein (1408 AH/1987). Mustadrak al-Wasā'il wa-Mustanbat al-Masā'il (Vol. 14). Beirut: Al al-Bayt (A.S.) Institute [in Arabic].
- 57) Nozarizadeh, Roudabeh, Gholami, Gholamreza, Heidari, Amir & Agha Hosseini, Reza (1395 SH/2016). Ma'āyib, Mu'zilat va Mushkilāt-e Ḥuqūqī-ye

- Shahrdārihā dar Īrān [Disadvantages, Dilemmas, and Legal Problems of Municipalities in Iran]. Faslnameh Modiriyat-e Shahri-ye Novin [New Urban Management Quarterly], 4(12), pp. 127-161 [in Persian].
- 58) Payab, Mahsa (1402 SH/2023). Izhārnazar-e Kārshināsī Darbārah-ye Lāyihah-ye Kuntrul-e Farūnishast-e Zamīn va Kāhāhish-e Āsār-e Ān dar Kishvar (Ṭarḥ-e Shūrā-ye ‘Āli-ye Ustānhā) [Expert Opinion on the Land Subsidence Control and Mitigation Bill in the Country (High Council of Provinces Bill)]. Tehran: Supreme Audit Court Research Center [in Persian].
- 59) Rasouli Jezi, Sajjad (1398 SH/2019). Mas’ūliyat-e Madanī-ye Hukumat dar Umūr-e Farhangī [Civil Liability of Government in Cultural Matters] (Master's thesis). Meybod University [in Persian].
- 60) Rezaei, Forough (1398 SH/2019). Mabānī va Qavā‘id-e Hākim bar Mas’ūliyat-e Madanī-ye Shahrdārī dar Rābiṭah bā Iqdāmehā-ye Kārkunān-e Shahrdārī [Foundations and Rules Governing Civil Liability of Municipalities Regarding Municipal Employee Actions] (Master's thesis). Afaq Higher Education Institute, Isfahan [in Persian].
- 61) Rezaeinasab, Ensieh & Yazdanbakhsh, Hanieh (1401 SH/2022). Barrasī-ye Mabānī-ye Fiqhī va Huqūqī-ye Qā‘idah-ye Sūq al-Muslimīn [Review of Jurisprudential and Legal Foundations of Muslim Market Rule]. Faslnameh Arshian-e Fars [Arshian-e Fars Quarterly], 1(4), pp. 84-98 [in Persian].
- 62) Rezaeizadeh, Mohammad Javad (1390 SH/2011). Huqūq-e Barnāmah-rizī-ye Shahri [Urban Planning Law]. Tehran: Majd [in Persian].
- 63) Rostami, Vali & Ameri, Masoumeh (1395 SH/2016). Shahrdārī dar Nizām-e Huqūqī-ye Īrān va Farānsah [Municipality in Iranian and French Legal Systems]. Motaleat-e Hoquq-e Tatbiqi [Comparative Law Studies], 7(1), pp. 141-161 [in Persian].
- 64) Rostami, Vali & Hosseini pour Ardakani, Seyyed Mojtaba (1392 SH/2013). Nazārat-e Qazāyī bar Mu‘assasāt va Nahādihā-ye ‘Umūmī-ye Ghayr-e Dawlatī [Judicial Supervision over Non-Governmental Public Institutions]. Faslnameh Danesh-e Hoquq-e Omoumi [Public Law Knowledge Quarterly], 2(3), pp. 27-50 [in Persian].
- 65) Samimi, Mohammad & Hajipour Kandroud, Ali (1397 SH/2018). Ta’ammuli bar Mafhūm-e Shakhshiyat-e Huqūqī-ye Vizāratkhānahā dar Nizām-e Huqūqī-ye Īrān [A Reflection on the Concept of Legal Personality of Ministries in the Iranian Legal System]. Mahnameh Afaq-e Oloum-e Ensani [Afaq-e Oloum-e Ensani Monthly], No. 16, pp. 35-52 [in Persian].
- 66) Sarikhan Beglou, Mehdi (1394 SH/2015). Tadākhul-e Asbāb dar Mas’ūliyat-e Madanī dar Irtibāt bā Ihdās-e Sākhtamān [Interference of Causes in Civil Liability Related to Building Construction] (Master's thesis). Imam Khomeini International University, Qazvin [in Persian].
- 67) Sasouli, Abdolmajid (1399 SH/2020). Barrasī-ye Mavānī‘ va Maḥdūdīyathā-ye Tawqif-e Amvāl-e Shahrdārīhā [Review of Obstacles and Limitations of Seizure of Municipal Properties]. Sixth National Conference on Modern Iranian Research, Tehran [in Persian].

- 68) Shademani, Hajar (1401 SH/2022). Tahdid-e Metropolhā-ye Zindah; Kālibud-shikāfi-ye Fasād dar Nizām-e Sākht-o-Sāz [Threat to Living Metropolises; Anatomy of Corruption in the Construction System]. Majalleh Bazar va Sarmayeh [Market and Capital Magazine], 13(129), pp. 56-57 [in Persian].
- 69) Shahid Sani, Zayn al-Dīn (1416 AH/1995). Masālik al-Afhām ilā Tanqīh Sharāyi' al-Islām (Vols. 4 & 5). Qom: al-Ma'arif al-Islamiyah Institute [in Arabic].
- 70) Shari Sharifi, Mehrang, Shaban-Nia Mansour, Mehdi & Rezaeizadeh, Mohammad Javad (1400 SH/2021). Naḥvah-ye Nazārat-e Divān-e 'Adālat-e Idāri bar Kumīsiyūn-e Mādah-ye Šad-e Qānūn-e Shahrdāri [Manner of Supervision of the Court of Administrative Justice over Commission Article 100 of Municipality Law]. Faslnameh Motaleat-e Feqh-e Eqtesadi [Economic Jurisprudence Studies Quarterly], 3(5), pp. 439-463 [in Persian].
- 71) Shari Sharifi, Mehrang, Shaban-Nia Mansour, Mehdi & Rezaeizadeh, Mohammad Javad (1401 SH/2022). Dādrasī-ye Munšifānah dar Kumīsiyūn-e Mādah-ye Šad-e Qānūn-e Shahrdāri [Fair Trial in Commission Article 100 of Municipality Law]. Faslnameh Motaleat-e Feqh-e Eqtesadi [Economic Jurisprudence Studies Quarterly], 4(3), pp. 85-100 [in Persian].
- 72) Soleimani Babadi, Mostafa & Pirhadi, Mohammadreza (1394 SH/2015). Takālīf-e Muḥāfizīn-e Rāhhā va Mas'ūliyat-e Madanī-ye Nāshī az Ān [Duties of Road Protectors and Civil Liability Arising Therefrom]. Tahqiqat-e Hoquq-e Bayn al-Melali [International Legal Research Journal], 8(29), pp. 57-103 [in Persian].
- 73) Tehrani, Mohammad (1385 AH/1965). Idāh al-Farā'id (Vol. 2). Tehran: Matba'at al-Islamiyah [in Arabic].
- 74) The Holy Quran.
- 75) Yathribi, Seyyed Ali Mohammad & Mahmoudi, Javad (1397 SH/2018). Isbāt-e Ḥukm bā Qā'idah-ye Lā Žarar [Proving Rules Using the No-Harm Rule]. Pazhuhesh-haye Feqhi [Jurisprudential Research], 14(1), pp. 105-125. doi: 10.22059/jorr.2018.236798.1007745 [in Persian].
- 76) Yazdani, Alireza (1389 SH/2010). Muṭāla'ah-ye Taṭbīqī-ye Mas'ūliyat-e Madanī-ye Mālik-e Sākhtamān dar Ḥuqūq-e Īrān va Farānsah [Comparative Study of Civil Liability of Building Owner in Iranian and French Law]. Motaleat-e Hoquq-e Khosousi [Private Law Studies], 40(3), pp. 375-393 [in Persian].
- 77) Zangiabadi, Ali, Ghaed Rahmati, Safar, Mohammadi, Jamal & Safaei, Homayoun (1389 SH/2010). Taḥlīl-e Fazāyi-ye Ta'āmul-e Takhallufāt-e Sākhtamāni va Āsībpažiri-ye Nāshī az Zilzilāh; Manātiq-e Shahr-e Isfahān [Spatial Analysis of the Interaction between Construction Violations and Earthquake Vulnerability; Isfahan City Districts]. Faslnameh Modarres-e Oloum-e Ensani Barnameh-rizii va Amayesh-e Faza [Modarres Human Sciences Quarterly: Spatial Planning and Layout], 14(2), pp. 1-21 [in Persian].
- 78) Zare, Ali (1395 SH/2016). Mas'ūliyat-e Madanī-ye Shahrdāri dar Barābar-e Shahrvandān [Civil Liability of Municipality Towards Citizens]. Faslnameh Tahqiqat-e Hoquq-e Khosousi va Keyfari [Private and Criminal Law Research

- Quarterly], 12(3), pp. 11-22 [in Persian].
- 79) Zarei, Jafar (1396 SH/2017). Uṣūl-e Ḥuqūq-e Idārī dar Sunnat va Sirah-ye Ma'ṣūmīn [Principles of Administrative Law in the Sunnah and Tradition of the Infallibles]. Andisheh-haye Hoquq-e Omoumi [Public Law Thoughts], 7(1), pp. 85-98 [in Persian].
- 80) Ziaeddin, Seyyede Batoul (1392 SH/2013). Barrasī-ye Ijmālī-ye Qā'idah-ye Ilzām [An Overview of the Rule of Enforcement]. Doufasnameh-ye Elmi-ye Motaleat-e Feqh-e Eslami va Mabani-ye Hoquq [Scientific Biannual of Islamic Jurisprudence Studies and Fundamentals of Law], 7(28), pp. 73-96 [in Persian].

